

Annexé à la minute d'un acte
reçu par M^e Hubert CHOPARD
en date du 07/11/06

CREDIT PROMOTEUR
CONSTRUCTION IMMEUBLE
CAUTION EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

IDENTIFICATION DES PARTIES

1/ La BANQUE POPULAIRE DU SUD, société anonyme coopérative de capital variable régie par les articles L.512-2 et suivants du Code monétaire et financier et par l'ensemble des textes relatifs aux Banque Populaire et aux établissements de crédit, Société de courtage en assurances, dont le Siège Social est à PERPIGNAN 66966, 38 boulevard Georges Clémenceau, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Perpignan sous le numéro B 554 200 008 ; en vertu des pouvoirs qui leur ont été conférés par Mr Daniel MACHABERT, Directeur de la Banque Populaire du Sud, déléataire de Mr François MOUTTE Directeur Général de la Banque Populaire du Sud, suivant substitution de pouvoirs reçue en date du 29 Novembre 2005 par Maitre Marc de BESOMBES SINGLA, notaire associé à PERPIGNAN, Mr François MOUTTE agissant lui-même en vertu des pouvoirs à lui conférés par le Conseil d'Administration de la Banque Populaire du Sud, aux termes de sa délibération du 29 Novembre 2005 déposée au rang des minutes de Maitre Marc DE BESOMBES SINGLA en date du même jour, déclarent constituer pour mandataire spécial (loi du 13.03.1917 et textes subséquents), représentée par JEAN MICHEL DAUPHIN ET Mr Emilien BERTRAND, mandataires,

2/ SCCV MERBOUL LE LIORAN, au capital de 100 Euros. – dont le siège social est A PARIS 14 AVENUE HOICHE 75008

Ladite société représentée par :

MR ABBOU NORBERT domicilié 8 chemin de Substantion à CASTELNAU LE LEZ (34170)

Nommé aux termes des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.
Ci-après dénommée "LE CLIENT"

D'autre part

Handwritten signature

FINANCEMENT ET DESCRIPTIF DE L'OPERATION CONSTRUCTION

OBJET ET MONTANT

Le prêteur ouvre à l'emprunteur, qui l'accepte, un crédit d'accompagnement d'un montant de 283 000,00 euros pour la tranche R, 90 000,00 euros pour la tranche A/B, 15 000,00 euros pour la tranche C, 15 000,00 euros pour la tranche D et 15000,00 euros pour la tranche E d'une durée de 24 mois qui fonctionnera en compte courant au taux EURIBOR 3 MOIS + 2, % avec perception d'une commission d'engagement flat de 1 % et de 1500 euros de frais de dossier pour l'ensemble des tranches prélevés le jour de la mise en place des concours.

Ce crédit servira exclusivement à financer :

- la construction de 40 logements individuels pour le lot A/B, 20 logements pour le lot C, 20 logements pour le lot D et 20 logements pour le lot E, les travaux de rénovation pour le lot R sis à LAVEISSIERE dont les références cadastrales sont Section AD N° 77, 78, 76, 75 d'une superficie de 85 ARES environ.

Le montant prévisionnel des dépenses nécessitées par la réalisation de ce programme s'élève, hors frais de vente et de TVA résiduelle, à un prix de revient de 10 960 000 Euros ttc (dix millions neuf cent soixante mille Euros) pour un chiffre d'affaires ttc de 13 549 486,00 Euros (Treize millions cinq cent quarante neuf mille et quatre cent quatre vingt six euros), conformément au budget prévisionnel et à la grille de ventes.

La partie cautionnée remet à la Banque un renseignement hypothécaire néant justifiant que ce terrain n'est grevé d'aucune inscription de privilège de vendeur, d'aucune hypothèque, ni d'aucune charge quelconque.



CAUTION EN L'ETAT FUTUR ACHEVEMENT

ARTICLE 1

Par les présentes, la BANQUE agissant conformément à l'article R.261-21 a) du Code de la construction et de l'habitation **DECLARE PAR LA PRESENTE SE CONSTITUER CAUTION SOLIDAIRE DE LA SOCIETE SCV MERBOUL LE LIORAN** devant être utilisé en cas de défaillance du client, à avancer au vendeur ou à payer pour seul compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Tout acquéreur pourra en exiger l'exécution.

Cet engagement ne prendra effet que lors de la signature de la première vente authentique.

Il ne porte que sur les dépenses correspondant aux travaux conformes au devis descriptif annexé au contrat de construction dont une copie est annexé aux présentes, à l'exclusion de tout versement destiné à couvrir :

- des dépenses d'entretien et de gestion correspondant aux locaux achevés,
- le coût des augmentations de prix résultant des modifications demandées par le client ou les acquéreurs et non prévues au devis descriptif,
- des dépenses occasionnées par des dégradations, destructions ou dommages quelconques résultant de cas fortuits ou de force majeure et notamment d'évènements tels : guerre civile ou étrangère, tremblement de terre, explosion de gaz, cyclone, explosion atomique naturelle ou artificielle.

ARTICLE 2. REMUNERATION DE LA BANQUE

La Banque sera rémunéré les premières ventes quelque soit la durée de cet engagement par une commission forfaitaire de 1% du CA TTC .

ARTICLE 3. EXECUTION DE L'ENGAGEMENT DE LA BANQUE

Au cas où le financement du programme ne pourra être assuré par suite de la défaillance du client, pour les sommes restant à sa charge, ou en raison de la défaillance d'un ou plusieurs acquéreurs, pour tout ou partie du solde du prix de vente, il sera ouvert un crédit d'un montant égal au total des versements qui n'ont pas été effectués, selon le cas, par le client ou les acquéreurs.

Le client s'oblige à prévenir la BANQUE dans un délai de 8 jours du non-paiement de tout ou partie du solde du prix de vente aux échéances fixées dans l'acte de vente.

Il s'interdit de consentir à l'acquéreur aucun délai de paiement, si ce n'est avec l'accord de la BANQUE



Le client s'oblige également à prévenir la BANQUE de sa propre impossibilité à répondre au paiement des sommes restant à sa charge et ce dans le même délai.

Lors de la réalisation du crédit évoqué ci-dessus, la BANQUE pourra à son gré soit en inscrire le montant au compte de gestion de l'opération défini à l'article 6 ci-dessous, soit l'affecter directement au paiement des dépenses de construction pour le compte du client.

L'acquéreur ou sous-acquéreur de logements aura le droit d'exiger l'exécution du présent engagement.

MISE EN JEU DES RECOURS

Le client accepte d'ores et déjà que le privilège de vendeur dont il bénéficie à l'égard de l'acquéreur soit primé par l'inscription de la Banque subrogée dans ce privilège en cas d'acquéreur défaillant.

Le client s'interdit sauf accord de la BANQUE, l'exercice de l'action résolutoire à l'égard de l'acquéreur défaillant.

Par contre, il s'oblige, sur demande de la BANQUE à exercer à l'encontre de l'acquéreur défaillant les autres recours nécessaires au recouvrement des sommes non versées par ledit acquéreur à l'exception de ceux dont il dispose en vertu du privilège de vendeur et ce en raison de la subrogation sus-indiquée, ces recours devront être exercés dans un délai de trois mois à compter de la date d'exigibilité des sommes non payées par l'acquéreur. Les sommes ainsi recouvrées devront être immédiatement versées au compte de l'opération à la BANQUE.

OBLIGATIONS EN CAS DE VENTE

De convention expresse, le client devra se conformer aux conditions ci-après

a/ le prix de vente de chaque lot immobilier sera au moins égal à celui qui figure à l'état prévisionnel des ventes sauf dérogation expressément consentie par la Banque.

b/ il est en outre convenu ce qui suit, en cas d'affectation hypothécaire ou de privilège immobilier profitant à la banque à l'encontre du client.

1) - la banque s'engage irrévocablement à donner mainlevée de l'inscription lui profitant sur les lots vendus dès que le prix correspondant aux lots à dégrever, en ce compris toutes révisions et accessoires, aura été intégralement payé par l'acquéreur concerné.

h

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 la partie du prix dont le paiement sera effectué par sa comptabilité la somme nécessaire au paiement desdits frais. Cette somme sera nantie en faveur de l'acquéreur pour sûreté de la mainlevée et de la radiation de l'inscription prise en tant qu'elle porte sur les biens acquis. Pour assurer la validité du nantissement, la somme ci-dessus prévue sera remise au caissier du notaire rédacteur de l'acte de vente en qualité de tiers détenteur au sens de l'article 2076 du code civil.

Le tiers détenteur aura pour mission d'affecter la somme remise en nantissement au paiement desdits 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.

2) - la stipulation pour autrui contenue au 1) qui précède est acceptée par la banque sous les conditions suivantes :

Dans chaque acte de vente, il devra être stipulé que le paiement de la fraction payable à terme du prix devra pour être libératoire, être effectué à la caisse de la banque. En outre, le client s'engage à donner mandat irrévocable au notaire en charge de la rédaction dudit acte de verser à la banque la partie du prix dont le paiement comptant aura été constaté par sa comptabilité.

Avant la réalisation de toute vente, le client soumettra à la banque un tableau récapitulatif du prix prévisionnel de vente de chacun des lots de la division de l'immeuble donné en garantie (à l'exception des lots représentatifs de locaux accessoires, tels que caves, celliers ou greniers).

Ce tableau certifié par le client et approuvé par la banque sera remis au notaire rédacteur de l'état descriptif de division de l'immeuble.

c/ les actes de vente devront comporter des clauses aux termes desquelles :

-le prix de vente sera versé à la BANQUE sinon le paiement effectué sera dépourvu de tout caractère libératoire à l'égard de la BANQUE dans le cas où celui-ci serait titulaire d'une créance en vertu du présent engagement et ses suites,



- l'achèvement de l'immeuble résultera de la déclaration certifiée par un homme de l'art (notamment l'architecte chargé de la surveillance des travaux) prévue à l'article R. 460-1 du code de l'urbanisme ou à défaut de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R.261-2 du code de la construction et de l'habitation.

Chaque acte de vente devra se référer expressément à la stipulation précédente, qui devra être formellement acceptée par chaque acquéreur.

d) en cas de vente publique de l'un des lots, le cahier de charges devra comporter les clauses et stipulations ci-dessous.

Le client s'engage :

- à informer la BANQUE de la réalisation des ventes, dès la conclusion de celles-ci et devra produire un extrait de l'acte de vente si la BANQUE le demande,

- lors de chaque vente, à inscrire son privilège de vendeur et à ne pas renoncer à l'action résolutoire dont il bénéficie en vertu de l'article 1654 du code civil.

Les stipulations du présent article et celles de l'article 3 "EXECUTION DE L'ENGAGEMENT DE LA BANQUE" ci-dessus devront être insérées dans tous les actes de vente.

Le client s'oblige à prévenir la BANQUE dans un délai de 15 jours du non-paiement de tout ou partie du solde du prix de vente aux échéances fixées dans l'acte de vente.

Il s'interdit de consentir à l'acquéreur aucun délai de paiement, si ce n'est avec l'accord de la BANQUE.

Le client s'oblige également à prévenir la BANQUE de sa propre impossibilité à répondre au paiement des sommes restant à sa charge et ce dans le même délai.

OUVERTURE DU COMPTE DE GESTION DE L'OPERATION

Pour les besoins de l'opération, un compte est ouvert à l'Agence de :
MONTPELLIER ALCO N° 9470767039 pour la tranche R, N°9470767047
pour la tranche A/B , N° 9470767055 pour la tranche C, N° 9470767063
pour la tranche D, N° 9470767071 pour la tranche E .

LB

Il sera approvisionné :

1/ par les versements effectués par les acquéreurs en exécution du contrat de vente

2/ par les montants des crédits ou avances qui pourront lui être consentis par toutes personnes, sociétés ou organismes.

Le client sera de plein droit et sans mise en demeure redevable envers la BANQUE à titre de clause pénale, d'une indemnité de 2 % des sommes non versées au compte ci-dessus mentionné, majorée des taxes y afférentes et immédiatement exigibles. Cette indemnité pourra être prélevée d'office par la BANQUE sur toutes sommes qu'elle détient pour le compte du client.

PAIEMENT ET CONTROLE DES DEPENSES DE CONSTRUCTION REALISATION DU PROGRAMME

Le client s'engage à n'utiliser les fonds figurant au compte de l'opération qu'aux seules dépenses nécessitées par la réalisation du programme de construction sur lequel porte le présent engagement, à justifier de tout prélèvement à la BANQUE et à remettre à cet effet un état mensuel, visé par l'architecte, reprenant les dépenses de construction de l'ensemble immobilier.

Le client informera sur le champ la BANQUE de tout élément de nature à modifier les conditions techniques administratives, financières ou commerciales de l'opération de construction.

ENGAGEMENTS - COMMUNICATIONS A FAIRE A LA BANQUE

Le client s'interdit :

- de conférer ou de laisser prendre aucune hypothèque ou de laisser acquérir aucun privilège quelconque sur l'ensemble immobilier objet des présentes,
- de réaliser l'apport à une société de tout ou partie de l'ensemble immobilier,
- de donner à bail ou de laisser occuper tout ou partie des immeubles.
- de n'apporter aucune modification à ses propres statuts tels qu'ils ont été remis à la banque à l'occasion de la signature des présentes, sauf accord préalable de cet établissement.

Le client communiquera à la BANQUE à première demande de sa part, tous renseignements, documents et autres susceptibles de l'informer complètement sur la situation financière, juridique, administrative, technique et fiscale de l'opération.

ds

INDEMNITE POUR ORDRE

Au cas où la BANQUE serait obligée de produire à un ou plusieurs ordres ou distributions amiables ou judiciaires pour un motif quelconque relatif à l'application des présentes, il aurait droit à une indemnité forfaitaire de 3 % de la créance en litige pour chaque ordre.

GARANTIES

1) A la sûreté du remboursement du crédit d'accompagnement :

- Hypothèque en 2^{ème} rang derrière nous-même sur les lots R, A/B, C, D, E à hauteur de 418 000 Euros sur l'ensemble immobilier sis à LAVEISSIERE dont les références cadastrales sont Section AD N° 77, 78, 76, 75 .
- Caution personnelle et solidaire de Mr ABBOU Norbert, domicilié 8 chemin de la Substantion 34170 CASTELNAU-LE-LEZ à hauteur de 418 000 €.

2) A la sûreté de la garantie financière d'achèvement des travaux :

- Hypothèque en rang utile à hauteur de 20 000 euros sur les lots R, A/B, C, D, E à hauteur de sur l'ensemble immobilier sis à LAVEISSIERE dont les références cadastrales sont Section AD N° 77, 78, 76, 75
- Caution personnelle et solidaire de Mr ABBOU Norbert, domicilié 8 chemin de la Substantion 34170 CASTELNAU-LE-LEZ à hauteur de 20 000 €.

FRAIS

Tous les frais et droits des présentes et des actes qui en seraient la suite ou la conséquence seront à la charge du client qui s'oblige à leur paiement. Il fera son affaire, le cas échéant vis à vis des acquéreurs défaillants de tout ce qui concerne les agios ou frais leur incombant.

Tous pouvoirs et autorisations sont donnés irrévocablement à la BANQUE pour débiter le compte du client de toutes sommes dues au titre de commissions, intérêts, indemnités frais et accessoires.

DECLARATIONS

Mr Norbert ABBOU , gérant de la SCCV MERBOUL LE LIORAN fait les déclarations suivantes

1/ la société n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, liquidation ou règlement judiciaire ou cessation de paiements

AB

2/ la société est de nationalité française

3/ le gérant ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions

4/ et d'une façon générale, la société jouit de la plénitude de ses droits et capacité

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

La BANQUE

En son siège social sis à PERPIGNAN, 38 Bd Georges Clémenceau

Les parties soussignées requièrent l'enregistrement

Fait en trois exemplaires.

A Nîmes, le 18 JUILLET 2006



Jean-Michel DAUPHIN
S/Chéf de Service
Service Réalisation



Sébastien GIBERGUES
Service Réalisation