BANQUE EUROPÉENNE
Crédit Mutuel

**GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT**
**(sous forme de cautionnement solidaire – article R.261-21(b) du Code de la Construction et de l'Habitation)**

La société dénommée **BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL**, société par actions simplifiée au capital de 134 048 920 EUR, dont le siège social est situé à 4 RUE RAIFFEISEN 67913 STRASBOURG CEDEX 9, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 379522600 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG, représentée par Monsieur Mathieu LATOUR, Directeur d'Agence, et Madame Margot REY-COQUAIS, Chargée d'Affaires, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Olivier CHAMBAUD, membre du Directoire, agissant lui-même en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Claude KOESTNER, Président du Directoire ;

Ci-après dénommée indifféremment la « **Banque** » ou « **Prêteur** » ;

**ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :**

Aux termes d'un acte de vente reçu le 20/04/2022 par Maître Laurence DELOINCE, titulaire d'un Office Notarial sis à TANINGES (74), la société **SCCV LE CLOS D'ARSENE**, Société civile de construction vente au capital de 1 000 EUR, ayant son siège social sis à 241 CHEMIN DES HOTELIERES 74260 LES GETS, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 910 507 821 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'ANNECY (ci-après dénommée l' « **Emprunteur** ») a acquis un terrain situé :

51 Chemin des Clos à LES GETS (74260), d'une surface de 964 m² et cadastré Section I n°1746

Sur ce terrain il envisage de faire édifier un bâtiment composé de 12 logement :

Date prévisionnelle de démarrage des travaux : 30/04/2022
Date prévisionnelle d'achèvement des travaux : 31/03/2024

ci-après dénommé(s), l' « **Immeuble** » (qu'il y en ait un ou plusieurs).

Cet Immeuble sera édifié dans les conditions techniques définies aux devis descriptifs établis par Monsieur Gilles BORLET, architecte, ces devis ne pouvant être modifiés sans l'accord du Prêteur.



BECM - Société par Actions Simplifiée au capital de 134 048 920 euros
R.C.S Strasbourg B 379 522 600 - Code APE 6419 Z - N° de TVA Intracommunautaire : FR 48 379 522 600
Siège social : 4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen - 67913 Strasbourg Cedex 9 - France - E-mail : becm@becm.fr
Tél. : +33 (0)3 88 14 74 74 - Télécopie : +33 (0)3 88 14 75 10 - Code SWIFT : CMCI FR 2A - ORIAS N° 07 025 384
www.becm.fr



paraphe

Le permis de construire a été délivré par la commune de LES GETS (74260) en faveur de CODE OUEST le 12/08/2021 sous le numéro PC 074 134 21 B0010, et est purgé de tout recours et insusceptible de retrait administratif. Il autorise 12 logements et une surface plancher de 736,06 m².

Un transfert de permis de construire a été délivré par la commune de LES GETS (74260) en faveur de la SCCV LE CLOS D'ARSENE le 17/03/2022 sous le numéro PC 074 134 21 B0010 T01.

L'Emprunteur et le Prêteur ont contractuellement convenu que le Prêteur délivrerait une garantie financière d'achèvement conforme aux dispositions de l'article R.261-21(b) du Code de la Construction et de l'Habitation dans le cadre de l'opération envisagée, sous réserve que certaines conditions soient satisfaites. Lesdites conditions étant réalisées, l'Emprunteur a demandé au Prêteur, ce que le Prêteur a accepté, de délivrer la présente garantie financière d'achèvement, selon les termes et conditions des présentes.

## ARTICLE 1 – ENGAGEMENT DU PRÊTEUR AU TITRE DE LA GARANTIE

1.1 Afin de permettre à l'Emprunteur de satisfaire aux conditions énoncées à l'article L.261-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Prêteur délivre à ce dernier le cautionnement prévu à l'article R.261-21 (b) dudit code, en renonçant expressément au bénéfice de discussion et de division, et à ce titre s'oblige, sous réserve des stipulations des présentes, envers les acquéreurs de tout ou partie de l'Immeuble, solidairement avec l'Emprunteur, à payer en cas de défaillance financière de l'Emprunteur les sommes nécessaires à l'achèvement de l'Immeuble (ci-après dénommée, la « **Garantie** »).

1.2 La Garantie bénéficiera à chacun des acquéreurs achetant en l'état futur d'achèvement, Il est précisé que s'agissant des sous-acquéreurs, l'Emprunteur s'est engagé à notifier au Prêteur chaque cession d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement.

1.3 Comme condition essentielle et déterminante de la délivrance de la Garantie, il est convenu que tout paiement des prix de vente devra obligatoirement être effectué sur un compte ouvert au nom de l'Emprunteur dans les livres du Prêteur sous le numéro 11899 00329 00020030301 62 (IBAN: FR76 1189 9003 2900 0200 3030 162). A cet égard, chaque acte de vente devra comporter l'obligation, pour l'acquéreur concerné, de payer par chèque à l'ordre du Prêteur ou de virer sur ce compte spécifique à l'opération envisagée toutes sommes dues à l'Emprunteur au titre de l'acte de vente concerné. Tout versement effectué en violation de cette disposition ne sera pas libératoire pour l'acquéreur concerné.

## ARTICLE 2 – CADUCITE DE LA GARANTIE

Dans un délai de trois (3) mois à compter de la délivrance de la présente Garantie, l'Emprunteur devra (i) soit avoir signé avec le premier acquéreur, un acte de vente en l'état futur d'achèvement non précédé d'un contrat préliminaire, (ii) soit avoir notifié un projet d'acte de vente au premier des réservataires, conformément aux dispositions de l'article R.261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation. A défaut de réalisation de cette condition, la Garantie sera caduque au sens de l'article 1186 al.1er du Code civil.



BECM - Société par Actions Simplifiée au capital de 134 048 920 euros
R.C.S Strasbourg B 379 522 600 - Code APE 6419 Z - N° de TVA Intracommunautaire : FR 48 379 522 600
Siège social : 4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen - 67913 Strasbourg Cedex 9 - France - E-mail : becm@becm.fr
Tél. : +33 (0)3 88 14 74 74 - Télécopie : +33 (0)3 88 14 75 10 - Code SWIFT : CMCIFR 2A - ORIAS N° 07 025 384
www.becm.fr



paraphe

## ARTICLE 3 – PORTEE ET LIMITES DE LA GARANTIE

3.1 La Garantie est un engagement de financement, et non un engagement de réaliser ou de faire réaliser les travaux envisagés ;

3.2 La Garantie couvre les dépenses nécessaires à la réalisation de l'Immeuble quelle que soit la nature de ces dépenses (marchés de travaux, honoraires d'architecte, dépenses relatives au terrain etc...) et alors même que le montant de ces dépenses viendrait à excéder celui qui avait été prévu au devis contractuel ;

3.3 Toutefois la Garantie ne couvre que les sommes destinées à assurer l'état d'habitabilité de l'Immeuble, à l'exclusion notamment de tous versements destinés à couvrir :

(i) Les non conformités qui ne seraient pas substantielles ;

(ii) Les conséquences du non respect du permis de construire et du document descriptif comme des règles de l'art ;

(iii) Les vices de construction et autres désordres relevant normalement du domaine des assurances obligatoires ;

(iv) l'aménagement des espaces verts, jardins et clôtures ;

(v) les modifications apportées au devis descriptif ou aux plans remis au Prêteur à moins que ces modifications aient obtenu son agrément préalable ;

(vi) le défaut d'achèvement résultant de la survenance d'un cas de force majeure qui rendrait techniquement et définitivement impossible la réalisation de l'Immeuble ; et,

(vii) les dépenses n'entrant pas dans le cadre du coût de la construction, telles que dépenses d'entretien et de gestion d'immeubles.

## ARTICLE 4 – MISE EN JEU DE LA GARANTIE

4.1 La Garantie pourra être mise en jeu en cas de défaillance financière de l'Emprunteur par tout acquéreur en l'état futur d'achèvement d'un lot faisant partie de l'Immeuble, et ce :

(i) par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Prêteur, accompagnée d'une copie de la mise en demeure avec accusé de réception devant être préalablement adressée par l'acquéreur concerné à l'Emprunteur exigeant l'exécution de ses obligations contractuelles et restée infructueuse, et

(ii) sous réserve que l'acquéreur concerné ait versé à l'Emprunteur, sur un compte ouvert au nom de ce dernier sous le numéro 11899 00329 00020030301 62 (IBAN: FR76 1189 9003 2900 0200 3030 162 ), les sommes alors exigibles au titre de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement auquel l'acquéreur concerné est partie





GI024761



paraphe

4.2 Un acquéreur ne pourra se prévaloir que du défaut d'achèvement de son propre lot.

4.3 Le Prêteur en sa qualité de caution au titre de la Garantie disposera de tous les droits et recours dont dispose un établissement de crédit garant aux termes de l'article L.313-22-1 du Code Monétaire et Financier.

4.4 Le Prêteur se réserve le droit de demander la nomination d'un administrateur provisoire de l'Emprunteur avant d'effectuer tout paiement au titre de la Garantie. L'Emprunteur autorise d'ores et déjà le Prêteur, si besoin est à solliciter cette nomination auprès de l'autorité judiciaire compétente.

**ARTICLE 5 – DUREE DE LA GARANTIE**

5.1 La Garantie entrera en vigueur dès lors que le premier acte de vente en l'état futur d'achèvement concernant un lot faisant partie de l'Immeuble aura été conclu par l'Emprunteur.

5.2 La Garantie sera valable jusqu'à l'achèvement de l'Immeuble au sens de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, tel que constaté par l'une des personnes mentionnées à l'article R.261-24 du même Code.

**ARTICLE 6 – FACULTE DE SUBSTITUTION**

Conformément aux dispositions de l'article R.261-23 du Code de la Construction et de l'Habitation l'Emprunteur (en sa qualité de vendeur) et le Garant ont la faculté, au cours de l'exécution d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, de substituer une garantie de remboursement à la Garantie. Cette faculté devra figurer dans chaque acte de vente. En cas de substitution, celle-ci sera notifiée à tout acquéreur concerné.

**ARTICLE 7 – GARANTIE DES CAUTIONS**

Cet engagement est couvert par le mécanisme de garantie des cautions mentionné à l'article L.313-50 du code monétaire et financier.

**ARTICLE 8 – ELECTION DE DOMICILE / ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Prêteur fait élection de domicile en son siège social comme indiqué ci-dessus.

Attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du ressort du domicile du Prêteur.

**ARTICLE 9 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

Les données à caractère personnel recueillies ci-dessus par la Banque, responsable de traitement, peuvent faire l'objet d'un traitement informatisé aux fins de délivrance et de gestion de l'engagement par signature, de recueil de garanties, de prospection et d'animation commerciale, de recouvrement et d'études statistiques, de profilage et de segmentation, de respect d'obligations légales et réglementaires de la Banque, notamment en matière d'évaluation du risque, de sécurité et de prévention des impayés et de la fraude, de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.



BECM - Société par Actions Simplifiée au capital de 134 048 920 euros
R.C.S Strasbourg B 379 522 600 - Code APE 6419 Z - N° de TVA Intracommunautaire : FR 48 379 522 600
Siège social : 4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen - 67913 Strasbourg Cedex 9 - France - E-mail : becm@becm.fr
Tél. : 03 88 14 74 74 - Télécopie : +33 (0)3 88 14 75 10 - Code SWIFT : CMCIFR 2A - ORIAS N° 07 025 384
www.becm.fr

GI024761 4

paraphe

Ces traitements sont fondés sur l'exécution du contrat, l'intérêt légitime de la Banque et le respect d'obligations réglementaires.

Les données personnelles sont protégées par le secret professionnel auquel est tenue la Banque. Tout Client ou Bénéficiaire personne physique, autorise la Banque à communiquer les informations recueillies dans le cadre des présentes, aux établissements et sociétés membres du groupe auquel appartient la Banque ainsi qu'à ses partenaires, garants, courtiers et assureurs, prestataires, dans la stricte nécessité de l'exécution des finalités décrites ci-dessus. Sont également destinataires de ces données, le responsable de traitement, le personnel habilité du réseau commercial et de la direction commerciale de la Banque.

Les données peuvent donner lieu à l'exercice d'un droit d'accès, d'opposition, de rectification, d'effacement, de limitation et de portabilité. Il est précisé que l'exercice de certains de ces droits peut entraîner au cas par cas pour la Banque l'impossibilité de fournir la prestation. Il est précisé également que le traitement des données peut être poursuivi si des dispositions légales ou réglementaires ou si des raisons légitimes imposent à la Banque de conserver ces données.

Pour exercer l'un de ces droits, les personnes physiques dont les données ont été recueillies peuvent écrire à l'adresse suivante : MONSIEUR LE DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES, 63 chemin Antoine Pardon, 69814 TASSIN CEDEX.

Pour plus d'informations, la politique de protection des données est accessible aux guichets et sur le site internet de la Banque.

Fait à Annecy, le 16 mai 2022, en un (1) exemplaire original.

**LA BANQUE EUROPÉENNE**
**DU CRÉDIT MUTUEL**