Accusé de réception en préfecture
044-200083228-20250707-5_2025delib084-AU
Reçu le 08/07/2025

MAIRIE ANCENIS-SAINT-GÉRÉON
Place Maréchal Foch
CS 30217
44156 Ancenis-Saint-Géréon Cedex

T 02 40 83 87 00
mairie@ancenis-saint-gereon.fr

ANCENIS
–SAINT–
GÉRÉON

ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2025-084
Conseil municipal du 07 juillet 2025

Présents : Rémy ORHON, Mireille LOIRAT, Gilles RAMBAULT, Fanny LE JALLE, Florent CAILLET, Myriam RIALET, Bruno DE KERGOMMEAUX, Laure CADOREL, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Marine MOUTEL-COCHAIS, Sébastien PRODHOMME, Monique GOISET, Anthony MORTIER, Johanna HALLER, Olivier AUNEAU, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Bruno FOUCHER, Fabrice CERISIER, Isabelle BOURSE, Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Régis ROUSSEAU, Julie AUBRY, Sarah ROUSSEAU, Camille FRESNEAU, Séverine LENOBLE, Cécile BERNARDONI et Nicolas RAYMOND

Absent(e)s : Carine MATHIEU et Nabil ZEROUAL

Excusée(s) : André-Jean VIEAU, Katharina THOMAS, Olivier BINET

Pouvoirs : André-Jean VIEAU à Florent CAILLET, Olivier BINET à Camille FRESNEAU

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents ou représentés : 32
Date de la convocation : 01/07/2025
Date de la publication :16/07/2025

2025-084 AMENAGEMENT – ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) DU PRIEURE - APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCEDANT (CRAC) AU 31 DECEMBRE 2024 ET APPROBATION DU PROTOCOLE DE RESILIATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Rapporteur : Bruno DE KERGOMMEAUX

Par délibération du Conseil municipal en date du 28 juin 2005, la commune historique de Saint-Géréon a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté du Prieuré portant sur deux secteurs de renouvellement urbain, de part et d'autre de l'avenue du Mortier, d'une superficie cumulée de 4,6 hectares.

Suite à une délibération en date du 3 mai 2010, un traité de concession d'aménagement a été signé avec la société d'équipement de Loire-Atlantique (LAD-SELA) le 15 juillet 2010. Par voie d'avenant au traité de concession, la concession d'aménagement a été portée à 15 ans, soit jusqu'au 15 juillet 2025.

Conformément au II de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales, l'article 29 du traité de concession prévoit les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par la commune en tant qu'autorité concédante. Ce contrôle passe, notamment, par l'approbation d'un compte-rendu annuel

comprenant l'ensemble des éléments nécessaires à une bonne vision rétrospective et prospective, notamment financière, de l'opération.

Par ailleurs, et compte tenu des procédures contentieuses en cours, l'aménageur et la commune d'Ancenis-Saint-Géréon ont décidé de mettre fin à la concession d'aménagement « ZAC du Prieuré ». L'aménagement du secteur Nord est donc suspendu dans le cadre de ce contrat. Pour cela, un protocole de résiliation de la concession d'aménagement « ZAC du Prieuré » est donc nécessaire afin de mettre fin de manière anticipée au contrat de concession d'aménagement liant les deux parties. Ce dernier prendra donc fin au 31 décembre 2025.

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 1523-2 ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment son article L. 300-5 ;

VU le traité de concession en date du 15 juillet 2010, modifié par voie d'avenants ;

VU le compte-rendu annuel au concédant annexé à la présente délibération ;

VU le projet de protocole de résiliation de la concession d'aménagement « ZAC du Prieuré » et ses annexes, ci-annexé ;

CONSIDÉRANT que le présent CRAC est basé sur l'hypothèse d'une résiliation anticipée de la concession d'aménagement au 31/12/2025,

CONSIDÉRANT que les prévisions intègrent uniquement les actions menées en vue de la clôture de la concession et que les démarches lancées en vue de la réalisation du secteur Nord sont donc suspendues dans le cadre de contrat, les données opérationnelles et financières correspondantes sont donc revues par rapport aux derniers CRACs :

- Rachat des biens de reprise par la commune
- Versement participation d'équilibre contractuelle,

CONSIDÉRANT que les principaux éléments d'évolution et d'avancement de l'opération intervenus au cours de l'année 2024 concernent le secteur nord :

- Poste « études » : le montant total des études baisse de 246 841 € HT par rapport au dernier CRAC approuvé en raison de la non-réalisation du secteur Nord dans le cadre de la concession actuelle ;
- Poste « acquisition » : le montant total des acquisitions foncières évolue à la hausse de 50 278 € HT par rapport au dernier CRAC approuvé en raison des provisions en cas d'augmentation des indemnités d'expropriation ;
- Postes « travaux d'infrastructure » et « travaux bâtiment » : le montant total des travaux d'infrastructures et de bâtiments baisse de 1 201 483 € HT par rapport au dernier CRAC approuvé en raison de la non-réalisation du secteur Nord dans le cadre de la concession actuelle ;
- Poste « commercialisation » : le montant total des cessions est réduit de 1 429 324 € HT par rapport au dernier CRAC approuvé en raison de la non-réalisation du secteur Nord dans le cadre de la concession actuelle ;
- Rémunération du concessionnaire : le montant total de la rémunération du concessionnaire évolue à la baisse de 166 912 € HT par rapport au dernier CRAC approuvé en raison de la non-réalisation du secteur Nord dans le cadre de la concession actuelle.

CONSIDÉRANT que le bilan financier actualisé au 31 décembre 2024 s'équilibre à hauteur de 3 095 290 euros HT ;

- les dépenses baissent de 1 634 659 € HT,
- et les recettes baissent de 1 634 659 € HT,

par rapport au précédent CRAC approuvé en 2023 en raison de la non-réalisation du secteur Nord dans le cadre de la concession actuelle ;

CONSIDÉRANT que la participation du concédant baisse de 218 939 € HT en raison de la non-réalisation du secteur Nord dans le cadre de la concession actuelle, et est donc portée à hauteur de 1 043 935 € HT ;

CONSIDÉRANT que dans un contexte de contentieux, la commune d'Ancenis-Saint-Géréon a intérêt à mettre fin de manière anticipée au contrat de concession d'aménagement de la ZAC du Prieuré ;

Après avis de la commission mixte finances, ressources humaines et tranquillité publique – urbanisme, nature en commune et affaires foncières en date 26 juin 2025.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :
Présents ou représentés : 32
Votants : 32
Abstentions : 1
Exprimés : 31
Pour : 31
Contre : 0

APPROUVE conformément à l'article L. 3005-II du Code l'urbanisme, le compte-rendu annuel au concédant établi au 31 décembre 2024 pour la ZAC du Prieuré, annexé à la présente délibération, et notamment le bilan prévisionnel hors taxes de l'opération d'aménagement arrêté au 31 décembre 2024 qui s'élève à 3 098 001 euros.

DECIDE la résiliation anticipée de la concession d'aménagement « ZAC du Prieuré » à la date du 31 décembre 2025.

APPROUVE le principe et les termes du protocole de résiliation de la concession d'aménagement « ZAC du Prieuré » et ses annexes, dont le projet est annexé à la présente.

AUTORISE monsieur le Maire ou son représentant à signer ce protocole ainsi que tout document nécessaire à la mise en œuvre de ces décisions.

Pour extrait,
Le Maire,
Rémy ORHON

MAIRIE D'ANCENIS-SAINT-GEREON (LOIRE-ATLANTIQUE)

Les secrétaires de séance,
Sylvie ONILLON — Sarah ROUSSEAU — Nicolas RAYMOND

MAIRIE D'ANCENIS-SAINT-GEREON (LOIRE-ATLANTIQUE)

Publication sur le site internet le : 08 JUIL. 2025
Transmission au contrôle de légalité le :

Cet acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification.

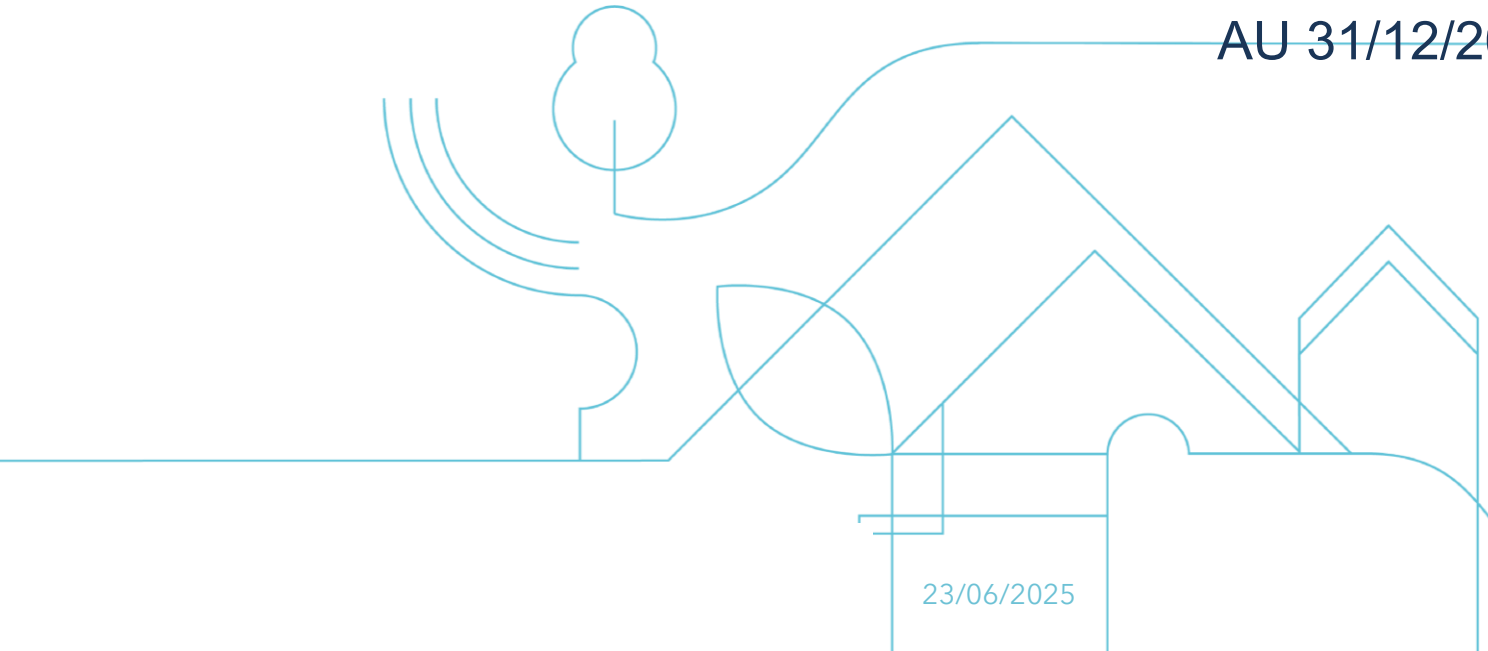
Loire-Atlantique développement
Aménager autrement

01.604 – ZAC DU PRIEURE ANCENIS SAINT GEREON

COMPTE RENDU D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE

PROJET DE BILAN DE CLOTURE DE LA CONCESSION

AU 31/12/2024



ANCENIS –SAINT– GÉRÉON

23/06/2025

Préambule

Ce Compte rendu répond aux dispositions prévues à :

- L'article L300-5 du Code de l'urbanisme,
- L'article 1523-2 du Code général des Collectivités territoriales,
- L'article 18 du traité de concession d'aménagement.

Le présent document est soumis à la Commune d'Ancenis Saint Géréon, concédante de l'opération, pour approbation du CRAC arrêté au 31/12/2024.

Sommaire

1 Présentation de l’opération

2 Etat d’avancement et prévisionnel

3 Etat financier de l’opération

4 Propositions au concédant

5 Annexes

Loire-Atlantique développement
Aménager autrement

1 Présentation de l'opération

Plan de situation

4,6 hectares situés au centre-bourg de St-Géréon

Périmètre de l'opération

Plan masse de l'opération

Plan issu du dossier de réalisation

Objet de l'opération

Programme des constructions à réaliser	Contrat de concession
Vocation de l'opération	Habitat
Superficie de l'opération	4,6 Ha
Nombre de logements - Dont de logements sociaux	65 à 90 Minimum 4
Surface de plancher autorisée	Environ 9 500 m2
Surface à acquérir	42 771 m2
Surface à céder	18 000 à 19 000 m2
Ratio surface cessible / surface à acquérir	45 à 47 %

Missions de l'aménageur

Missions du concessionnaire tel que décrites à l'article 3 du traité de concession :

- **Procéder à toutes les études opérationnelles nécessaires.**
- **Acquérir les biens** dans et en dehors de la ZAC nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.
- **Gérer les biens acquis** et évacuer ou reloger les occupants, démolir les bâtiments, le cas échéant.
- **Aménager les sols et réaliser tous les équipements** prévus, concourant à l'opération.
- **Céder les bien et mettre en place les moyens** efficaces pour assurer la commercialisation.
- **Négocier les conventions de participation**, le cas échéant.
- **Assurer toutes les tâches de conduite et gestion** de l'opération (coordination des intervenants, pilotage des études et travaux, communication, mise à jour des documents comptables et de gestion financière)
- **Assurer la maîtrise d'ouvrage** des travaux et équipements de l'opération.

Historique des données contractuelles

Concession signée le : 15/07/2010

Expire le : 31/07/2027

Délibérations approuvant le CRAC

- CRAC 2022 : Délibération du 25/09/2023
- CRAC 2021 : Délibération du 14/11/2022
- CRAC 2020 : Délibération du 13/12/2021

Délibération approuvant des avenants au traité de concession :

- Avenant n° 1 – Délibération du 10/06/2013 (suppression remboursement études préalables par concessionnaire / Modification participation concédant)
- Avenant n° 2 – Délibération du 23/01/2015 (modification participation concédant)
- Avenant n° 3 – Délibération du 14/12/2018 (durée concession – participation)
- Avenant n° 4 – Délibération du 16/12/2019 (garantie d'emprunt)
- Avenant n° 5 – Délibération du 02/11/2020 (durée concession, participation concédant, rémunération concessionnaire)

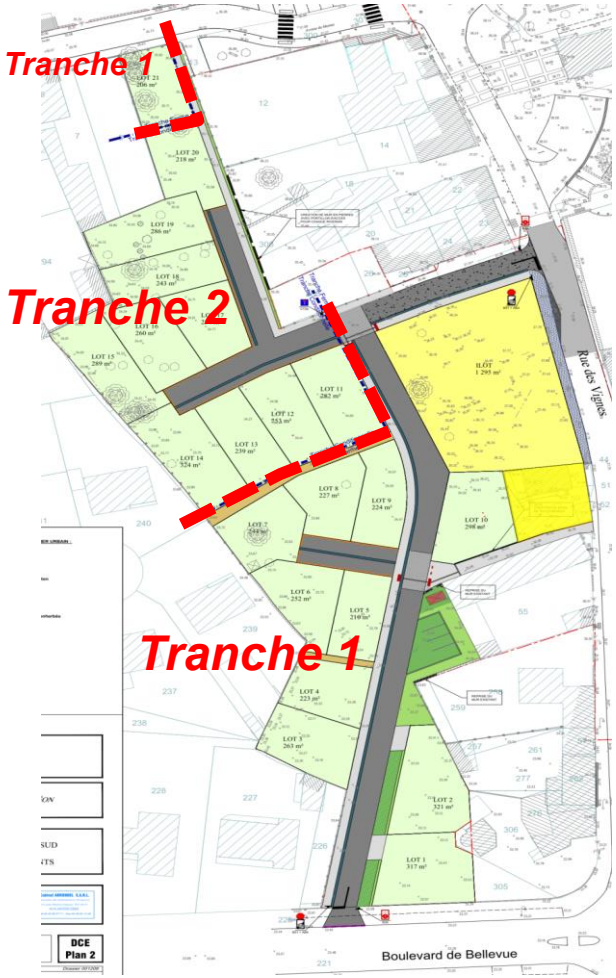
Procédures administratives et foncières

	Date de délibération / Arrêté	Date de validité
Dossier de création de ZAC	19/07/2005	Sans objet
Dossier de réalisation de ZAC	20/11/2014	Sans objet
Arrêté de DUP	22/05/2019	Sans objet – expropriations réalisées
Procédures environnementales (Dossier Loi sur L'Eau)	24/10/2014 (Déclaration)	Sans objet

	Diagnostic	Fouilles
Tranche 1 (secteur sud) phase 1	Courrier 15/12/2014 – levée de contrainte	
Tranche 1 (secteur sud) phase 2	Courrier 31/10/2018 - levée de la contrainte	
Tranche 2 (secteur Nord)	Courrier 26/02/2024 – Levée de contrainte	

Plan de phasage

Secteur Sud : 2 tranches



Secteur Nord non aménagé
(version plan phase PRO, 2014)

Avancement opérationnel et financier

Avancement opérationnel	Réalisé au 31/12/2024	
Surface acquise	42 771 m²	100%
Surface plancher attribuée	3 724 m²	41%
Surface cédée	8 776 m²	46%

Avancement opérationnel	Réalisé au 31/12/2024
Dépenses cumulées / Total dépenses	93%*
Recettes cumulées / Total recettes	75%*

** Hors secteur Nord*

Loire-Atlantique développement
Aménager autrement

2 Etat d'avancement et prévisionnel

Actualités de l'opération

Les travaux de viabilisation du secteur sud se sont achevés au printemps 2021 et la construction des logements au 2e trimestre 2022.

La réalisation du secteur Nord est suspendue suite au rejet du pourvoi en cassation formé par LAD et la commune sur le recours contre la DUP. La demande de mise à jour de l'étude d'impact est confirmée malgré la responsabilité de l'Etat dans l'irrégularité de forme lors de l'instruction du dossier. Les conséquences financières, opérationnelles et contractuelles ont amené la collectivité et LAD à s'accorder sur une résiliation anticipée de la concession actuelle d'ici la fin de l'année 2025.

Réalisé en 2024 :

- Diagnostic archéologique sur le secteur Nord
- Bornage / reconnaissance des limites
- Test d'infiltration à l'eau
- Production d'une nouvelle esquisse sur le secteur Nord (en vue d'un AVP)
- Echanges avec le groupe d'habitat participatif
- Suivi du contentieux en cours dans le cadre de la procédure d'expropriation

Prévu pour 2025 :

- Remise des ouvrages aux collectivités sur le secteur Sud (commune / COMPA)
- Rétrocessions foncières sur le secteur sud (biens de retour) et revente des biens de reprise sur le secteur Nord
- Clôture de la concession

Hypothèses retenues pour l'élaboration du CRAC

- Le présent CRAC est basé sur l'hypothèse d'une résiliation anticipée de la concession d'aménagement au 31/12/2025.

- Les prévisions intègrent uniquement les actions menées en vue de la clôture de la concession.

- Les démarches lancées en vue de la réalisation du secteur Nord sont donc suspendues dans le cadre de ce contrat, les données opérationnelles et financières correspondantes sont donc revues par rapport aux derniers CRACs :
    - Rachat des biens de reprise par la commune
    - Versement participation d'équilibre contractuelle

Acquisitions foncières

- **Réalisé 2024 – 328 400 € HT**

Correspondant à la dernière expropriation sur le secteur Nord (consignation des fonds en 2023 dans l'attente de la fixation du prix par le Juge de l'Expropriation avec imputation réelle en dépenses d'acquisition sur l'exercice 2024) et aux honoraires d'expropriation et de contentieux

- **A réaliser 2025 – 101 240 € HT**

Correspondant aux provisions en cas d'augmentation des indemnités d'expropriation (pourvoi cassation suite décision de la Cour d'Appel de Rennes), aux frais de notaire pour la rétrocession des terrains sur le secteur sud (biens de retour) et le secteur Nord (biens de reprise) et aux frais de contentieux.

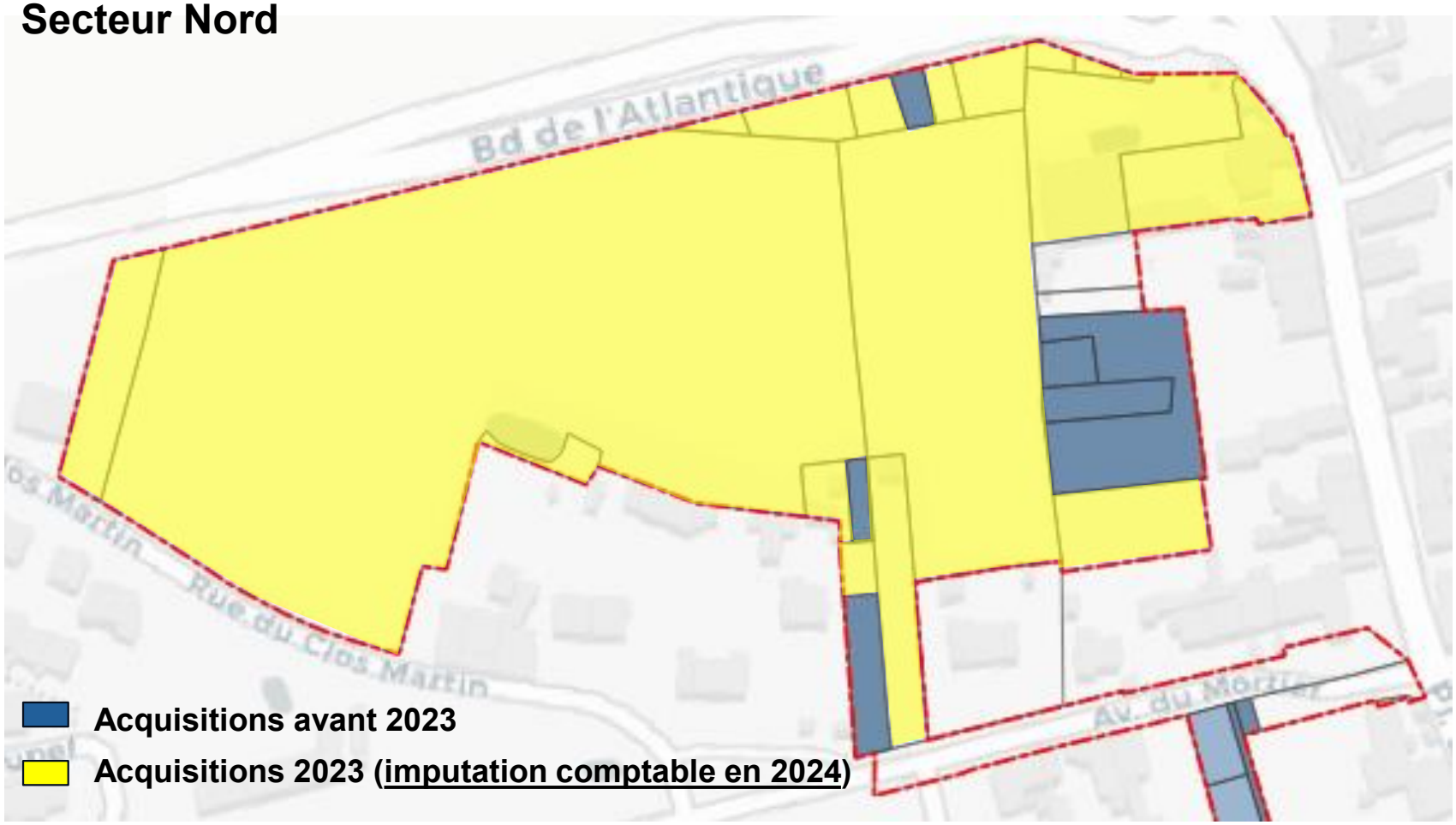
- **Total – 1 327 852 € HT**

Le montant total des acquisitions foncières évolue à la hausse de 50 278 € HT vis-à-vis du dernier CRAC approuvé en raison des provisions en cas d'augmentation des indemnités d'expropriation.

Nota : Le foncier est entièrement maîtrisé

Plan des acquisitions

Secteur Nord



Plan de rétrocession foncière (biens de retour)

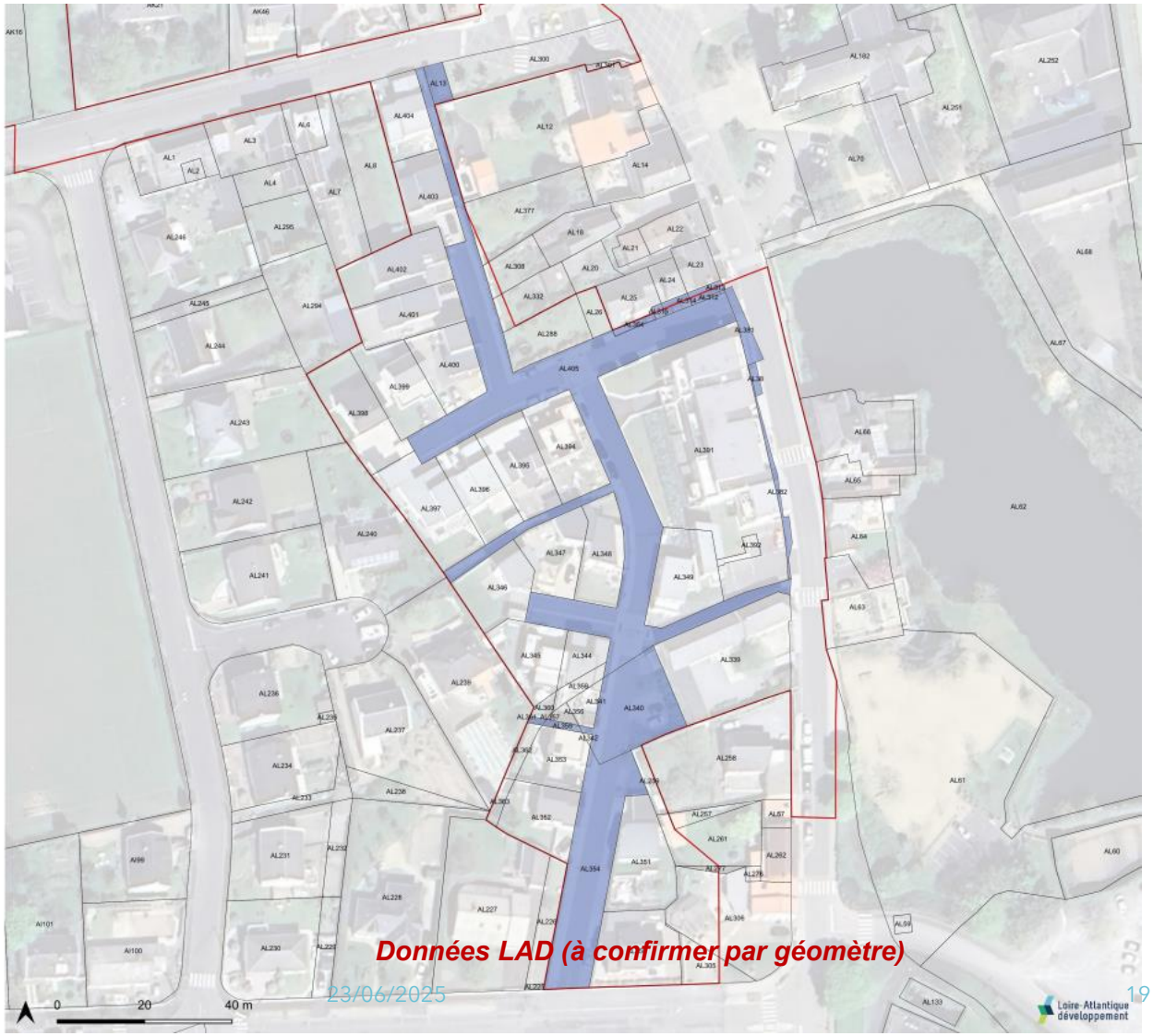
01604 - ZAC DU PRIEURE

Rétrocessions - Secteur Sud

Périmètre LAD

Biens de retour

Secteur Sud



Données LAD (à confirmer par géomètre)

Etudes

- **Réalisé 2024 : 29 943 € HT**
  - Test infiltration des eaux
  - Diagnostics techniques bâtiments secteur Nord
  - AMO Accompagnement Habitat Participatif
  - Etudes de maîtrise d'œuvre (secteur Nord)

- **A réaliser 2025 : 18 400 € HT**
  - Provisions frais géomètres (rétrocessions foncières)
  - Provision pour reprises ou diagnostics dans le cadre des remises d'ouvrage
  - Etudes techniques et environnementales (reliquat factures)

- **Total : 266 371 € HT**

Le montant total des études baisse de 246 841 € HT par rapport au dernier CRAC approuvé en raison de la non-réalisation du secteur Nord dans le cadre de la concession actuelle (résiliation anticipée).

Travaux (infrastructures et bâtiment)

- **Réalisé 2024 : 53 955 € HT**
  - Facturation ENEDIS sur secteur sud (remise d'ouvrage)
  - Reliquat factures travaux lot 3 secteur sud

- **A réaliser 2025 : 41 167 € HT**

Correspondant à des provisions pour diagnostics ou travaux divers avant remise des ouvrages sur le secteur sud (+ reliquat factures)

- **Total : 884 311 € HT**

Le montant total des travaux d'infrastructures et de bâtiment baisse de 1 201 483 € HT vis-à-vis du dernier CRAC approuvé en raison de la non-réalisation du secteur Nord dans le cadre de la concession actuelle (résiliation anticipée).

Points de vigilance

La remise des ouvrages sur le secteur sud fera l'objet d'un PV à signer par les collectivités en fonction de leur compétence. La commune d'Ancenis Saint Géréon est concernée par les les voiries, les espaces verts et le réseau EP, la COMPA par l'assainissement EU.

Commercialisation

- **Réalisé 2024 – 0 € HT**

La commercialisation des terrains sur le secteur sud est terminée.

- **A réaliser 2025 – 648 697 € HT**

La commercialisation du secteur Nord initialement programmée en 2024 puis repoussée en 2025 ne sera pas réalisée dans le cadre de la concession actuelle en raison des recours.

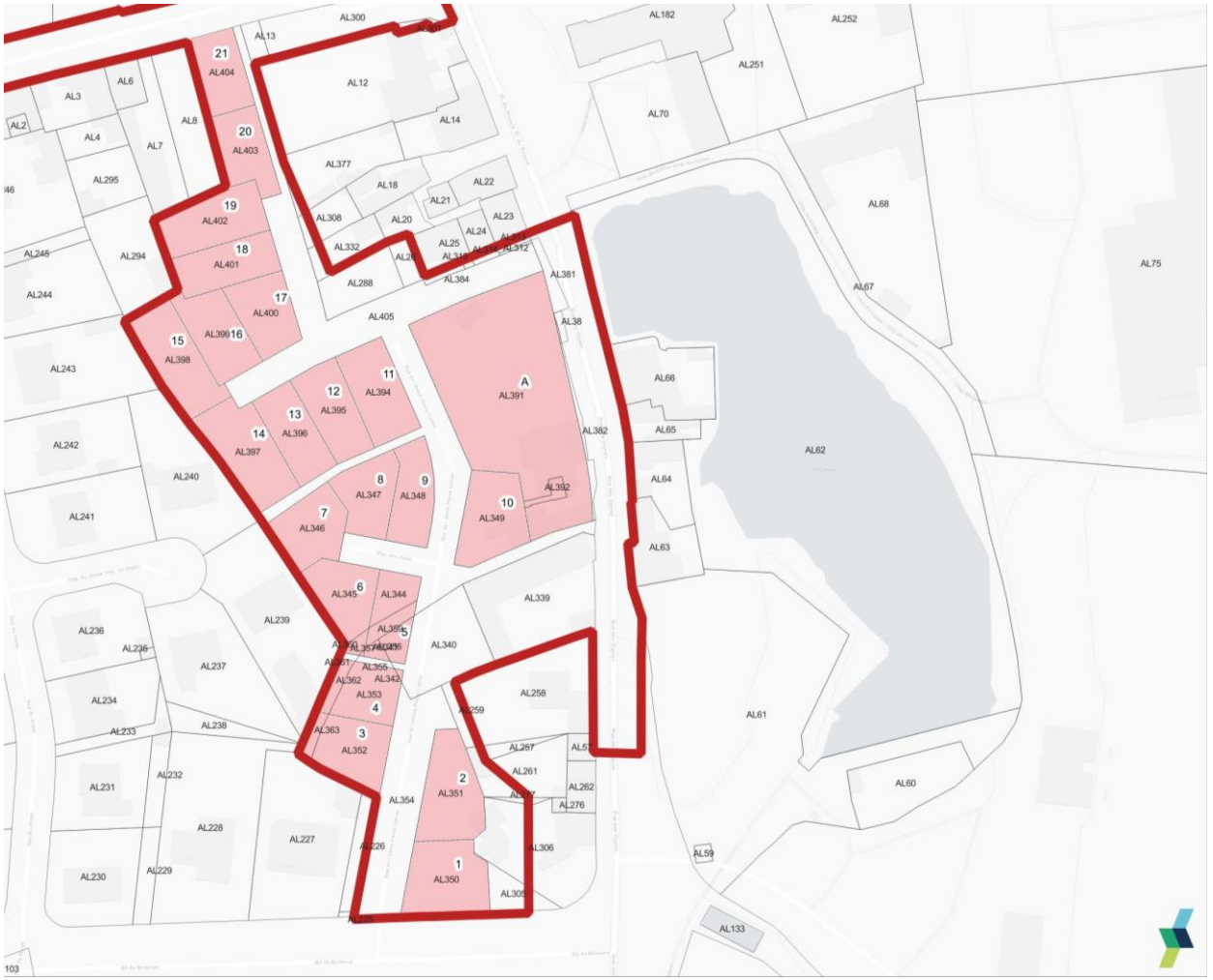
La rétrocession des biens de reprise est inscrite au bilan pour un montant de 648 697 € HT, correspondant à leur valeur d'achat (dans l'attente du jugement définitif sur les indemnités d'expropriation).

- **Total – 1 947 786 € HT**

Le montant total des cessions est réduit de 1 429 324 € HT vis-à-vis du dernier CRAC approuvé en raison de la non-réalisation du secteur Nord dans le cadre de la concession actuelle (résiliation anticipée).

Plan de commercialisation

Plan de commercialisation sur le secteur Sud



Rétrocession des biens de reprise

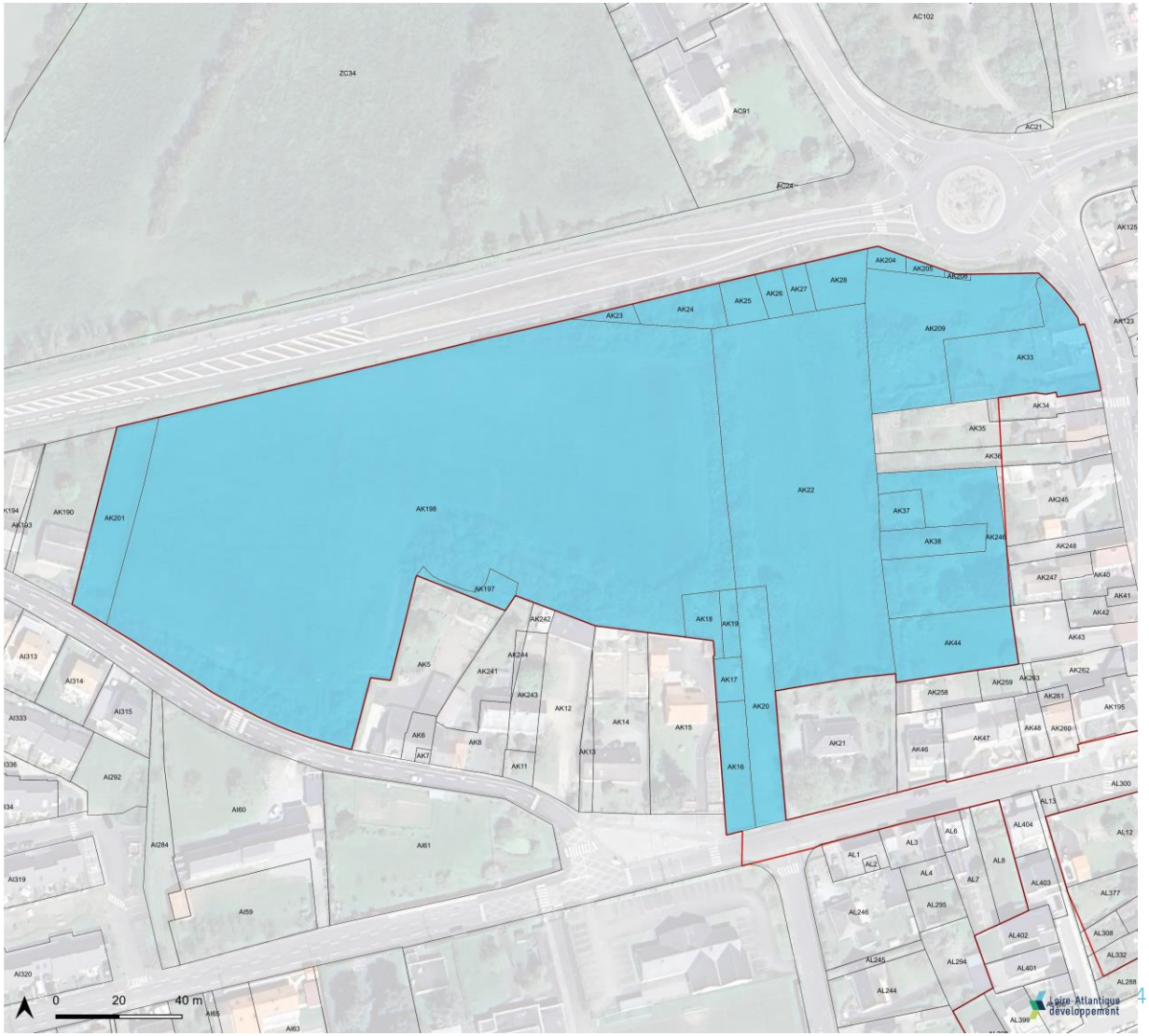
01604 - ZAC DU PRIEURE

Rétrocessions - Secteur Nord

Périmètre LAD

Biens de reprise

Secteur Nord



Rémunération de société

La rémunération du concessionnaire, telle que définie dans l'avenant n°5 du traité de concession, est la suivante :

- **Missions foncières et acquisitions :** Forfait de 7 000 € HT par an de 2020 à 2025 + 2,5% du montant HT des acquisitions
- **Conduite opérationnelle :** imputation d'une somme forfaitaire de 16 000 € HT par année, de 2020 à 2027

- **Conduite administrative et financière :** rémunération égale à la somme de 2,5% du montant HT des études et travaux

- **Commercialisation :** rémunération égale à la somme de 4,8% des montants HT fixés dans les actes de cessions ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers et baux emphytéotiques.

La rémunération de commercialisation du concessionnaire sera imputée en fonction de l'avancement de la commercialisation à partir des éléments comptables de l'exercice considéré selon les modalités suivantes :
  - 70% de la rémunération de commercialisation imputée à la signature de la promesse de vente
  - Le solde à la signature de l'acte authentique de vente

- **Liquidation** : à préciser sur la base d'une évaluation du coût des opérations de liquidation (temps passé). Il est proposé un montant forfaitaire de 20 000 € HT.

Rémunération de société

- **Réalisé 2024 – 25 097 € HT**
  Missions foncières : 7 000 € HT
  Conduite opérationnelle : 16 000 € HT
  Conduite administrative et financière : 2 097 € HT
  Rémunération d'acquisition : 0 € HT

- **A réaliser 2025 – 46 945 € HT**
  Missions foncières : 7 000 € HT
  Conduite opérationnelle : 16 000 € HT
  Conduite administrative et financière : 1 489 € HT
  Rémunération d'acquisition : 2 456 € HT
  Liquidation : 20 000 € HT

Il est précisé que LAD SELA renonce au bénéfice des indemnités de résiliation anticipée prévues à l'article 36.3 du traité de concession

Total – 334 119 € HT

Le montant total de la rémunération du concessionnaire évolue à la baisse de 166 912 € HT vis-à-vis du dernier CRAC approuvé en raison de de la non-réalisation du secteur Nord dans le cadre de la concession actuelle (résiliation anticipée).

Participation du Concédant

- **Réalisé 2024 : 125 000 € HT**

- **A réaliser 2025 : 161 155 € HT**

- **Total : 1 043 935 HT**

Le montant de la participation diminue de 218 939 € HT.

- **Historique de facturation des participations :**

2024 : Participation contre remise d'ouvrage = 150 000 € TTC
2023 : Participation contre remise d'ouvrage = 150 000 € TTC
2022 : Participation contre remise d'ouvrage = 150 000 € TTC
2021 : Participation contre remise d'ouvrage = 150 000 € TTC
2020 : Participation contre remise d'ouvrage = 150 000 € TTC
2019 : Participation d'équilibre = 106 639 € HT
2015 : Participation suite acquisition = 70 449,13 € HT
2015 : Participation d'équilibre = 13 004 € HT
2014 : Participation d'équilibre = 22 000 € HT
2012 : Participation d'équilibre = 45 688 € HT

Trésorerie de l'opération

- **Trésorerie cumulée au 31/12/2024 : 59 347 €**

- **Trésorerie prévisionnelle 2025 : 0 €**

- **Emprunt**

Un financement bancaire à hauteur de 1 000 000 avec taux 1,99% a été mis en place en 2022 et arrivera à échéance du 12 décembre 2026.

Le présent CRAC est établi sur l'hypothèse d'un transfert du prêt au 31/12/2025. Si le transfert est refusé par la banque, ce dernier sera alors remboursé au 31/12/2025, avec des indemnités de remboursement anticipé estimées à :

- 16 054 € en cas de remboursement anticipé en septembre 2025
- 12 875 € en cas de remboursement anticipé en décembre 2025

Loire-Atlantique développement
Aménager autrement

3 Etat financier de l'opération

Bilan financier au 31/12/2024

	BILAN APPROUVE	REALISE			PREVISIONNEL	NOUVEAU BILAN	
	au 31/12/23	Total	Fin 2023	2024	2025	au 31/12/2024	Ecart
PRODUITS	4 729 949	2 285 364	2 145 798	139 566	809 925	3 095 290	-1 634 659
CESSIONS	3 377 110	1 299 089	1 299 089		648 697	1 947 786	-1 429 324
FINANCEMENT DU MANDANT							
PARTICIPATIONS DU CONCEDANT	1 262 874	882 780	757 780	125 000	161 155	1 043 935	-218 939
Participation d équilibre du concédant	257 780	257 780	257 780			257 780	
Participation contre remise d ouvrage	1 005 094	625 000	500 000	125 000	161 155	786 155	-218 939
SUBVENTIONS							
PRODUITS FINANCIERS	39 927	53 457	38 891	14 566	73	53 530	13 603
AUTRES PRODUITS	50 038	50 038	50 038			50 038	
CHARGES	4 729 949	2 863 731	2 401 221	462 511	231 558	3 095 290	-1 634 659
ETUDES	513 212	247 971	218 028	29 943	18 400	266 371	-246 841
COÛTS D'ACQUISITION	1 277 574	1 226 612	898 212	328 400	101 240	1 327 852	50 278
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	2 031 483	788 833	734 878	53 955	41 167	830 000	-1 201 483
TRAVAUX DE BÂTIMENTS	54 311	54 311	54 311			54 311	
FONDS DE CONCOURS							
FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME	107 666	73 093	62 241	10 852	4 245	77 338	-30 328
FRAIS FINANCIERS SUR FINANCEMENTS	98 139	86 578	72 889	13 689	11 561	98 139	
FRAIS DE SOCIETE	501 031	287 174	262 076	25 097	46 945	334 119	-166 912
FRAIS DIVERS	108 792	71 344	70 769	575	8 000	79 344	-29 448
FRAIS DE COMMERCIALISATION	37 741	27 816	27 816			27 816	-9 925
RESULTAT D'EXPLOITATION		-578 367	-255 422	-322 945	578 367		
Compte de tiers, TVA et autres financements		4 950 108	3 074 761	1 875 347	47 418	4 997 526	
Fournisseurs		4 961 592	4 095 681	865 911	35 934	4 997 526	
FINANCEMENT		589 850	1 276 342	-686 491	-589 851		
TRESORERIE CUMULEE			1 032 115	59 347	-1	-1	

Evolutions et points de vigilance

Le bilan financier s'équilibre à hauteur de **3.095.290 € HT.**

- Les dépenses baissent de 1 634 659 € HT par rapport au précédent CRAC approuvé en 2023 en raison de la non-réalisation du secteur Nord dans le cadre de la concession actuelle :
  - Le poste « études » baisse de 246 841 € HT
  - Le poste « acquisition » augmente de 50 278 € HT, en lien avec les provisions pour augmentation des indemnités d'expropriation (dans l'attente du pourvoi en cassation suite décision CA de Rennes)
  - Les postes « travaux d'infrastructure » et « travaux Bâtiment » baissent de 1 201 483 € HT
  - La rémunération du concessionnaire baisse de 166 912 € HT

- Les recettes baissent de 1 634 659 € HT par rapport au précédent CRAC approuvé en 2023 en raison de la non-réalisation du secteur Nord dans le cadre de la concession actuelle.

Point de vigilance :

- Remise d'ouvrage à finaliser avant le 31/12/2025 sur le secteur Sud
- Rétrocession des biens de retour et des biens de reprise avant résiliation de la concession
- Bilan de clôture définitif à approuver à l'issue de la signature de l'acte de rétrocession (et décision sur le sort de l'emprunt en cours)

Loire-Atlantique développement
Aménager autrement

4 Propositions au concédant

Propositions au concédant

Il est proposé à la Collectivité d'approuver :

- Le bilan prévisionnel hors taxes de l'opération d'aménagement arrêté au 31/12/2024, qui s'élève à 3 095 290 €
- La validation du protocole de résiliation (avenant n°6)

Loire-Atlantique développement
Aménager autrement

5 Annexes

Etat des acquisitions

	Bilan approuvé	Réalisé			Prévisionnel		Nouveau Bilan	
Intitulé	31/12/23	Total	Fin 2023	2024	2025	2026	31/12/2024	Ecart
COÛTS D'ACQUISITION	1 277 574	1 226 612	898 212	328 400	101 240		1 327 852	50 278
Acquisitions/Retrocessions	1 151 904	1 152 154	839 542	312 611	68 149		1 220 303	68 399
Prix principal concédant/collectivités	1 226	1 226	1 226				1 226	
Prix principal tiers	1 118 993	1 119 242	806 631	312 611	68 149		1 187 391	68 398
Acquisition Consorts ROUX		33 956	33 956				33 956	
Acquisition Consorts MOGENET		6 120	6 120				6 120	
Acquisition Consorts ROUX		17 650	17 650				17 650	
Acquisition Consorts BOSSARD - PEIGNET		8 567	8 567				8 567	
Acquisition Consorts ROLLAND		6 948	6 948				6 948	
Acquisition PERSONNAZ		7 334	7 334				7 334	
Acquisition consorts Brossard/Peignet		100 826	100 826				100 826	
Acquisition Poirout		28 544	28 544				28 544	
Acquisition Consorts Poirout		4 090	4 090				4 090	
Acquisition Mr LEROUX		749	749				749	
Vente indivision MARTIN		8 696	8 696				8 696	
Acquisition BESSIN		9 138	9 138				9 138	
Acquisition indivision LAMBERT		14 000	14 000				14 000	
Acquisition PINSON Monique (parcelles AL44 : 8 m² et AL328 :		2 144	2 144				2 144	
Cession FOUCHARD / LAD SELA Parcelle AL 333 : 315 m²		6 046	6 046				6 046	
Vente FOUCHARD / SELA		765	765				765	
Acquisition Commune de St Géréon - Paiement par compensation		70 449	70 449				70 449	
Acquisition Consorts SALOU		97 000	97 000				97 000	
Acquisition consorts LAMBERT (parcelle AL 28 : 360 m²)		7 000	7 000				7 000	
Acquisition BONNET (DIA) - Parcelle AK 19 (Nord ZAC) : 118 m		2 266	2 266				2 266	
Acquisition PERRAULT - CORABOEUF (parcelle AL 33 : 442 m²)		14 050	14 050				14 050	
Cession PARNET / LAD SELA (parcelle AL 15p : 499 m²)		9 450	9 450				9 450	
Acquisition héritiers Monique PINSON (parcelles AL 45-49-50-		70 000	70 000				70 000	
Acquisition Consorts BOSSARD / PEIGNET								
Acquisition Indiv. BOURCIER / AUBRY								
Acquisition Indiv. ROBERT / FOUCHARD								
Acquisition Consorts GAGNEUX								
Acquisition Indiv. GASNIER / LEBOUCHER								
ACQUISITION INDIVISION BIOTTEAU		14 234	14 234				14 234	
ACQUISITION INDIV FOUCHARD		9 496	9 496				9 496	
EXPROPRIATION ZAC DU PRIEURE AK20		17 178	17 178				17 178	
ACQ.EXPRO PARCELLES AK201 198 197 INDIV LE BOUCHER DE LA PIL		239 938	239 938				239 938	
Acquisition parcelle AL 38 : 13 m² (expropriation en raison		250		250			250	
ACQ PAR VOIE EXPRO PARCELLES GAGNEUX		312 362		312 362	68 149		380 511	
Indemnités	31 685	31 685	31 685				31 685	
Indemnité plantations fruitières Mme BESSIN		1 000	1 000				1 000	
Indemnité pour plantations d'arbres fruitiers		1 000	1 000				1 000	
Indemnités au titre de plantations (cession FOUCHARD)		1 000	1 000				1 000	
Consorts SALOU - indemnités plantations fruitières		3 000	3 000				3 000	
Indemnités accessoires pour perte de plantations et cabanon		2 000	2 000				2 000	
Indemintés cession PARNET / LAD SELA		9 000	9 000				9 000	
INDEMNITES INDIVISION BIOTTEAU - 3 CHEQUES		12 200	12 200				12 200	
PRESTATIONS EXPROPRIATION		2 485	2 485				2 485	
Frais d'acquisitions/retrocessions	125 670	74 458	58 670	15 788	33 091		107 549	-18 121
Frais d'expropriation	16 630	6 630	6 630		3 000		9 630	-7 000
Frais notaire	27 027	25 888	27 027	-1 140	8 000		33 888	6 861
Divers	82 013	41 941	25 013	16 928	22 091		64 032	-17 981

Etat des cessions au 31/12/2024

	Bilan approuvé	Réalisé			Prévisionnel		Nouveau Bilan	
Intitulé	31/12/23	Total	Fin 2023	2024	2025	2026	31/12/2024	Ecart
Particuliers	3 035 988	1 033 568	1 033 568				1 033 568	-2 002 420
Cessions à taux plein	3 035 988	1 033 568	1 033 568				1 033 568	-2 002 420
PINSON MONIQUE CESSION TERRAIN		2 144	2 144				2 144	
SALEIX CESSION TERRAIN		47 290	47 290				47 290	
PRODHOMME CESSION DE TERRAIN LOT1		66 592	66 592				66 592	
DURAND DANIEL CESSION DE TERRAIN LOT2 SECTION AL		70 698	70 698				70 698	
ROCHEREAU LOT 07 T1		51 451	51 451				51 451	
MAIZERAY CESSION TERRAIN LOT 05 T1		38 850	38 850				38 850	
BRESSIN / LAI CESSION TERRAIN LOT 09 T1		41 442	41 442				41 442	
LAUNAY CESSION TERRAIN LOT 08 T1		47 667	47 667				47 667	
GILLARDEAU CESSION TERRAIN LOT 03 T1		55 650	55 650				55 650	
BEASSE CESSION TERRAIN LOT 17 T2		44 500	44 500				44 500	
DESPREZ CESSION TERRAIN LOT 06 T1		55 692	55 692				55 692	
BELLEVRE CESSION TERRAIN LOT 20 T2		40 417	40 417				40 417	
GERARD CESSION TERRAIN LOT 21 T2		38 750	38 750				38 750	
TERRIEN CESSION TERRAIN LOT 15 T2		60 208	60 208				60 208	
CORNUAILLE CESSION TERRAIN LOT 13 T2		48 325	48 325				48 325	
LEVAILLANT CESSION TERRAIN LOT 12 T2		49 833	49 833				49 833	
BOUYER CESSION TERRAIN LOT 14 T2		66 500	66 500				66 500	
CHRIST CESSION TERRAIN LOT 11 T2		49 458	49 458				49 458	
BOISTARD CESSION TERRAIN LOT 19 T2		59 083	59 083				59 083	
CORMIER CESSION TERRAIN LOT 16 T2		50 292	50 292				50 292	
PLOTEAU CESSION TERRAIN LOT 18 T2		48 725	48 725				48 725	
LOTS SECTEUR NORD								
CONSORTS PERRAULT CESSION PARCELLE AL 315+384								
GUEROIS CESSION PARCELLE AL 312+313								
FOUCHARD CESSION GRATUITE AL 314								
Cessions exonérées								
Promoteurs/Bailleurs	75 600							-75 600
Cessions à taux plein								
Cessions à taux réduit	75 600							-75 600
Îlot B - secteur Nord LS								
Îlot B - secteur nord PSLA								
Cessions exonérées								
Entreprises	265 522	265 522	265 522				265 522	
Cessions à taux plein	265 522	265 522	265 522				265 522	
BOREALE DEVELOPPEMENT CESSION TERRAIN ILLOT A T1		204 680	204 680				204 680	
PERIOT SCCV VITIS CESSION TERRAIN LOT 10 T1		60 842	60 842				60 842	
Cessions exonérées								

Tableau de synthèse des travaux

INTITULES	Nom de l'Entreprise	Bilan approuvé au 31/12/2023	Réalisé			Prévisionnel		Bilan au 31/12/2024	
			Total au 31/12/24	Fin 2023	2024	2025	2026	Nouveau	Ecart
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE		**2 031 483**	**788 833**	**734 878**	**53 955**	**41 167**	**0**	**830 000**	**-1 201 483**
SECTEUR SUD			**665 502**	**659 006**	**6 496**	**0**	**0**	**665 502**	
Lot n°1 Tx préparatoires, terrassement, voirie, EV, maçonner (MA 14.038)	**Eiffage**		236 355	236 355	-			236 355	
TF			*153 061*						
TC			*61 497*						
Avenants			*22 197*						
Lot n°2 Assainissement EU EP Essais réseaux (MA 14.039)	**Landais**		244 848	244 848	-			244 848	
TF			*149 389*						
TC			*29 578*						
Avenants			*60 499*						
Lot n°3 Réseaux souples AEP Basse Tension Télécom Eclairage (MA 14.040)	**Cégélec**		142 331	139 338	2 993			142 331	
TF			*93 570*						
TC			*43 370*						
Avenants			-	-	-				
Travaux de démolition / désamiantage (LC 13.001)	**Banchard TP**		41 968	38 465	3 503			41 968	
			-	-	-				
Maitrise d'œuvre démolition / désamiantage	**AD INGE**		-	-	-				
Divers									
SECTEUR NORD			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Terrassement - voirie - assainissement				-	-			0	
Réseaux souples				-	-			0	
Aménagements paysagers				-	-			0	
Mesures compensatoires parcelle Oudon				-	-			0	
DIVERS			**126 323**	**75 871**	**50 452**	**41 167**	**0**	**167 490**	
Divers			24 062	24 062		41 167		65 229	
Démolition / désamiantage									
Concessionnaires			87 737	37 285	50 452			87 737	
Révision marchés de travaux		59 654	14 524	14 524	-			14 524	
TRAVAUX DE BÂTIMENTS		**54 311**	**54 311**	**54 311**	**-**			**54 311**	
Travaux de démolition et de désamiantage (MA	**Pigeon TP**		43 147	43 147				43 147	
Construction d'un abris de jardin			11 164	11 164				11 164	

Etat des réceptions et remises d'ouvrages

- Remises d'ouvrage à la commune d'Ancenis-Saint Géréon à programmer :
  - Voirie
  - Espaces Verts
  - Eclairage public

- Remises d'ouvrage à la COMPA à programmer :
  - Assainissement EU
  - Poteau Protection Incendie

Loire-Atlantique développement
Aménager autrement

Ronan CARIOU

Chef de Projet Aménagement

Direction du Renouvellement Urbain

Loire-Atlantique développement

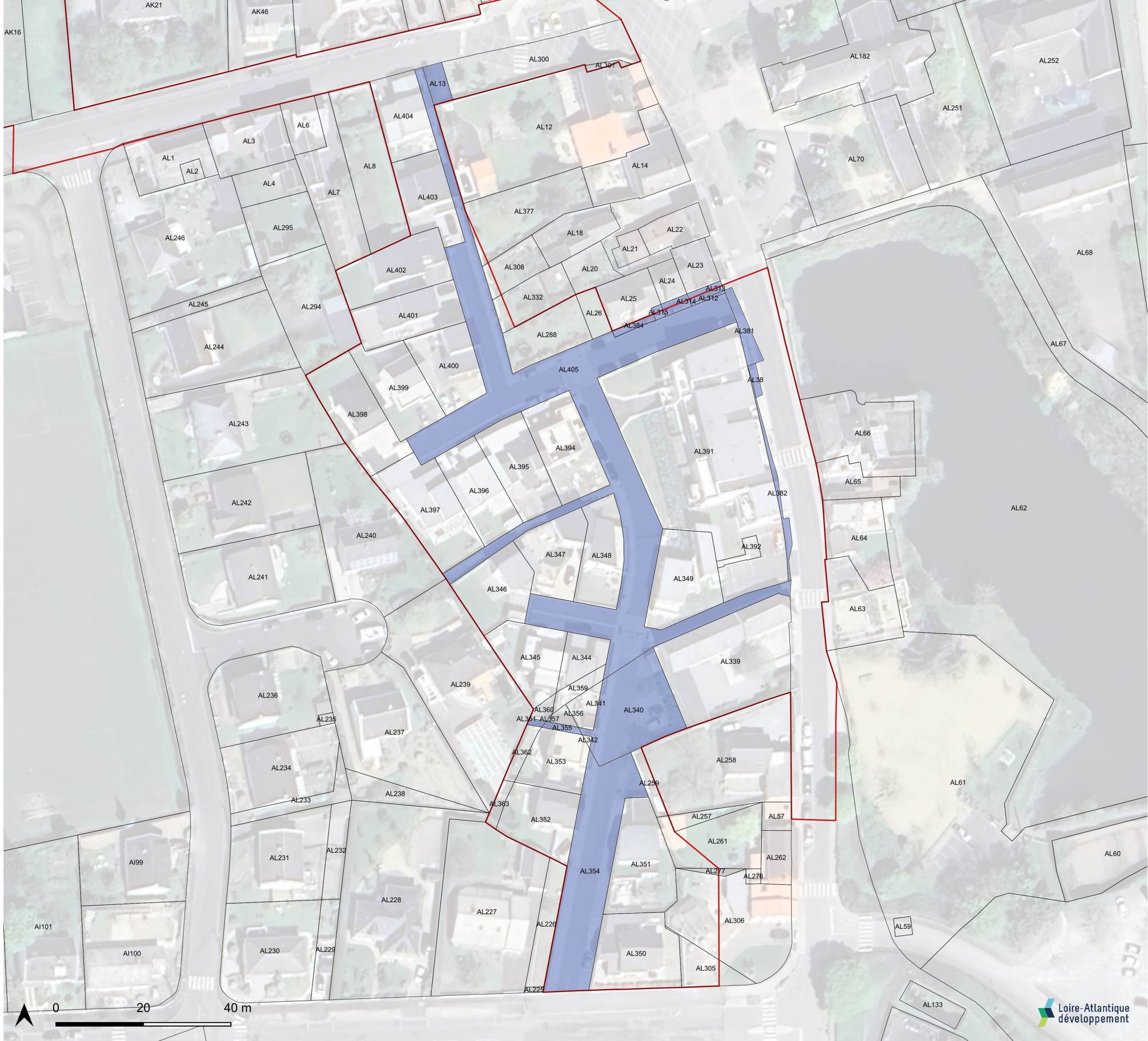
2 bd de l'Estuaire – CS 66207
44262 Nantes Cedex 02
Tél. : 02 40 20 20 44

01604 - ZAC DU PRIEURE

Rétrocessions - Secteur Sud

Périmètre LAD

Biens de retour



Loire-Atlantique développement

ANNEXE 3 – PRE-BILAN DE CLÔTURE AU 31/12/2025

	BILAN APPROUVE	REALISE			PREVISIONNEL	NOUVEAU BILAN	
	au 31/12/23	Total	Fin 2023	2024	2025	au 31/12/2024	Ecart
PRODUITS	4 729 949	2 285 364	2 145 798	139 566	809 925	3 095 290	-1 634 659
CESSIONS	3 377 110	1 299 089	1 299 089		648 697	1 947 786	-1 429 324
FINANCEMENT DU MANDANT							
PARTICIPATIONS DU CONCEDANT	1 262 874	882 780	757 780	125 000	161 155	1 043 935	-218 939
Participation d équilibre du concédant	257 780	257 780	257 780			257 780	
Participation contre remise d ouvrage	1 005 094	625 000	500 000	125 000	161 155	786 155	-218 939
SUBVENTIONS							
PRODUITS FINANCIERS	39 927	53 457	38 891	14 566	73	53 530	13 603
AUTRES PRODUITS	50 038	50 038	50 038			50 038	
CHARGES	4 729 949	2 863 731	2 401 221	462 511	231 558	3 095 290	-1 634 659
ETUDES	513 212	247 971	218 028	29 943	18 400	266 371	-246 841
COÛTS D'ACQUISITION	1 277 574	1 226 612	898 212	328 400	101 240	1 327 852	50 278
TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	2 031 483	788 833	734 878	53 955	41 167	830 000	-1 201 483
TRAVAUX DE BÂTIMENTS	54 311	54 311	54 311			54 311	
FONDS DE CONCOURS							
FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME	107 666	73 093	62 241	10 852	4 245	77 338	-30 328
FRAIS FINANCIERS SUR FINANCEMENTS	98 139	86 578	72 889	13 689	11 561	98 139	
FRAIS DE SOCIETE	501 031	287 174	262 076	25 097	46 945	334 119	-166 912
FRAIS DIVERS	108 792	71 344	70 769	575	8 000	79 344	-29 448
FRAIS DE COMMERCIALISATION	37 741	27 816	27 816			27 816	-9 925
RESULTAT D'EXPLOITATION		-578 367	-255 422	-322 945	578 367		
Compte de tiers, TVA et autres financements		4 950 108	3 074 761	1 875 347	47 418	4 997 526	
Fournisseurs		4 961 592	4 095 681	865 911	35 934	4 997 526	
FINANCEMENT		589 850	1 276 342	-686 491	-589 851		
TRESORERIE CUMULEE			1 032 115	59 347	-1	-1	

Loire-Atlantique développement
Aménager autrement

01.604 ZAC Du Prieuré à Ancenis-St-Géréon

Annexe 4

État des consignations à la CDC au 23/06/2025							
Nom exproprié	**N° parcelle**	**Contenance**	**Motif consignation**	**Date consignation**	**Montant consigné**	**N° consignation**	**Catégorie**
Propriétaire inconnu	AL 38	13 m²	Obstacle au paiement	23/12/2019	249,60 €	3120816	210
<u>Indivision GAGNEUX :</u> M. GAGNEUX Yves Gérard Pierre Marie Joseph M. GAGNEUX Joseph Gérard Michel Marie M. GAGNEUX Pascal André Marie Joseph	AK 24	301 m²	Obstacle au paiement	25/09/2023	312 361,60 €	3382137	210
	AK 25	179 m²					
	AK 27	119 m²					
	AK 28	293 m²					
	AK 204	81 m²					
	AK 205	45 m²					
	AK 208	14 m²					
	AK 209	1636 m²					
	AK 33	1101 m²					
	AK 22	5298 m²					

ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES CLIENTÈLES BANCAIRES
Département des consignations et des dépôts spécialisés

LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT - SELA
CS 66207
2 BOULEVARD DE L'ESTUAIRE
44262 NANTES CEDEX 2

Récépissé de consignation

attestant de la bonne réception des fonds

Consigner les fonds d'une expropriation

RÉFÉRENCES

Numéro de votre demande : 102309000104146

Date de réception de votre demande : 20/09/2023

Date de réception des fonds : 25/09/2023

Numéro de dossier * : 3382137

Numéro d'opération * : 2587732843

*Références à rappeler pour tout échange avec nos services

Madame, Monsieur,

Suite à votre demande via le site www.consignations.fr, la somme de 312 361,60€ a été consignée en date de valeur du 25/09/2023.

Les informations complémentaires que vous nous avez communiquées sont détaillées en page(s) suivante(s).

Le service des consignations

Récépissé de consignation

attestant de la bonne réception des fonds

Consigner les fonds d'une expropriation

INFORMATIONS SUR VOTRE DEMANDE

- Consigner les fonds d'une expropriation
- Motif de la consignation : Obstacle au paiement
- Numéro de lot et/ou référence cadastrale du bien : AK 22 - 24 - 25 - 27 - 28 - 33 - 204 - 205 - 208 - 209
- Adresse postale du bien : 262 Allée des Étangs 44150 ANCENIS ST GEREON

INFORMATIONS SUR LES PARTIES PRENANTES DÉCLARÉES DANS VOTRE DEMANDE

LE DEMANDEUR :

- LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT - SELA Siret : 860800077
- 2 BoULEVARD DE L'ESTUAIRE
  cs 66207
  44262 NANTES CEDEX 2

LE CONSIGNATEUR :

- LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT - SELA Siret : 860800077
- 2 BoULEVARD DE L'ESTUAIRE
  cs 66207
  44262 NANTES CEDEX 2

LE(S) PROPRIÉTAIRE(S) DES FONDS :

- LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT - SELA Siret : 860800077
- 2 BoULEVARD DE L'ESTUAIRE
  cs 66207
  44262 NANTES CEDEX 2

Caisse des Dépôts
SERVICES BANCAIRES

Déclaration de Consignation

www.consignations.caissedesdepots.fr

Cadre réservé à la Caisse des Dépôts

N° de consignation (si nouvelle consignation) 3120816

Catégorie 210

Nom : QUI DE DROIT

(1) N° de consignation si déjà ouverte

Somme versée (2) : 249.60€
(en chiffres)

Date : 07 janvier 2020

Nom et adresse (à mentionner très lisiblement dans l'encadré ci-contre)

M. LAD - SELA
2 boulevard de l'Estuaire
CS 66207
44262 NANTES CEDEX 2
CODE POSTAL VILLE OU PAYS

Qualité de la partie versante

A consigné en qualité de consignateur
Les deniers de propriétaire inconnu de la parcelle AL 38

Rayer le cas échéant la mention inutile

la somme de (en toutes lettres) Deux Cent Quarante Neuf euros et Soixante Centimes

les valeurs ou titres ci-après (joindre le relevé de portefeuille ou la liste détaillée)

en cas de notice jointe, s'y reporter impérativement pour remplir cette partie

Motif de la consignation : Indemnité fixée par le juge de l'expropriation en date du 4 Juin 2019
ZAC DU PRIEURE à SAINT GEREON
Ordonnance d'expropriation du 05 novembre 2019 actant le transfert de propriété

Charges (hypothèques, privilèges, nantissements...) ☐ oui ☒ non
Oppositions (saisies conservatoires, saisies attribution, ATD...) ☐ oui ☒ non
joindre les pièces justificatives

Liste des bénéficiaires : ☐ oui ☐ non Joindre la liste (en double exemplaire si liste papier)

Modalités de déconsignation : sur présentation d'un justificatif d'ayant droit, le cas échéant la répartition entre les propriétaires

Si la consignation constitue un cautionnement, les intérêts sont payables annuellement sur demande.

Signature du déposant
Damien VIGNEAU
Directeur de LAD - SELA
Par délégation d'Olivier BESSIN,
Directeur général

Récépissé (3)
attestant de la bonne réception des fonds

Cadre réservé à la Caisse des Dépôts

N° du récépissé CL 256 577 7690

Date : 23/12/2019

Cachet :
DRFIP 44
Pôle de Gestion des consignations
4 quai de Versailles
CS 93503
44035 NANTES CEDEX 1

Signature du représentant de la Caisse des Dépôts :
Pour la Directrice régionale des Finances publiques
La gestionnaire des Consignations
Caroline LECUYER
Contrôleur des Finances publiques

DBR-08-C48

(1) Information à reporter sur cette ligne, par les soins du déposant si une consignation a été précédemment ouverte pour le même dossier.
(2) A remplir par le déposant.
(3) Sous réserve d'encaissement, en cas de paiement par chèque.

BANQUE POPULAIRE
GRAND OUEST

SAEM LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT SELA / 3663485
09199389
N° Etude 7007850
Samuel Outin

CONTRAT DE CREDIT

Date d'émission : 27/10/2022

Le contrat de crédit ne sera valablement conclu que si la signature de l'Emprunteur intervient dans le délai de 30 jours à compter de la date d'émission ci-dessus.

CONDITIONS PARTICULIERES

PRETEUR

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable régie par les articles L512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit 15 Boulevard de la Boutière CS 26858 35768 SAINT GREGOIRE CEDEX, immatriculée au RCS de Rennes sous le n° 857 500 227, N° ORIAS : 07 004 504.

Ci-après dénommée(s) la "Banque"

L'EMPRUNTEUR

La société SAEM LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT SELA dont le siège social est à 2, Boulevard De L Estuaire 44200 NANTES immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 860800077 représentée par :
M OLIVIER BESSIN agissant en qualité de Responsable entreprise

Ci-après dénommé(e)(s) l' "Emprunteur"

OBJET DU FINANCEMENT

- Travaux Aménagement : Zone D Amenagement Concerte Du Prieure 44150 ANCENIS ST GEREON.

Banque Populaire Grand Ouest, société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable régie par les articles L512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit dont le siège social est situé 15 boulevard de la Boutière CS 26858 35768 Saint Grégoire cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro 857 500 227. Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 004 504. Banque Populaire Grand Ouest exploite la marque Crédit Maritime.

Initiales

VCE0059 - 22186

PROGRAMME FINANCIER

L'Emprunteur déclare sincère le Plan de financement détaillé ci-dessous et ne pas avoir sollicité d'autres crédits pour le programme concerné que ceux figurant ci-après :

NATURE	MONTANT	DEVISE
Apport	1 500,00	EUR
Subventions	0,00	EUR
Crédit(s) BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST sollicité(s)	1 000 000,00	EUR
TVA à récupérer	0,00	EUR
Montant du programme	1 001 500,00	EUR

CARACTERISTIQUES DU OU DES CREDITS

Nature du crédit	N° du crédit	Montant	Devise	Durée
Prêt équipement	09199389	1 000 000,00	EUR	48 mois

Initiales 03

CARACTERISTIQUES DU CREDIT PROPOSE

Prêt équipement (N° 09199389) 1 000 000,00 EUR sur 48 mois

AMORTISSEMENT DU CREDIT

- Echéance(s) constante(s)
  Durée : 16 échéances trimestrielles
  Taux fixe : 1,990 %
  Montant de l'échéance sans assurance groupe : 65 175,76 EUR

L'Emprunteur demande à la Banque que les échéances de ce prêt soient perçues sur le compte n° 31621570478.

COUT DU CREDIT

	Montant	Devise
Montant du crédit	1 000 000,00	EUR
Intérêts	42 812,08	EUR
Frais de dossier	1 500,00	EUR
COUT TOTAL	1 044 312,08	EUR

Le coût ci-dessus indiqué correspond à une utilisation totale et en une seule fois du montant du crédit.
Les frais payés à un tiers intervenant sont donnés à titre estimatif.

Dans le cas de prêt assorti d'une franchise d'amortissement et dans le cas de prêt débloqué par tranches successives, les intérêts seront calculés sur le montant des sommes débloquées. L'amortissement du capital sera calculé sur le capital initial du prêt sauf prêt à paliers.
Le tableau d'amortissement définitif complété des dates d'échéances sera remis à l'Emprunteur lors de la réalisation du prêt.

Taux effectif global (TEG)

Le taux effectif global s'élève à 2,062 %, soit un taux de 0,515 % par trimestre.

Initiales

VCE0059 - 22186

ASSURANCE(S)

Les emprunteurs n'ayant pas souscrit à la Convention d'Assurance Groupe facultative de la Banque :
-soit parce qu'ils refusent d'être assurés
- soit parce qu'ils proposent un contrat personnel
- soit parce qu'ils ont souscrit une couverture partielle
reconnaissent qu'ils ont sciemment demandé à ne pas adhérer ou à limiter leur adhésion à ladite Convention Groupe couvrant les garanties décrites dans une notice dont ils ont pris connaissance et que leur attention a été attirée par la Banque sur les conséquences de leur décision en cas de sinistre. Ils dispensent la banque de toute information complémentaire.

GARANTIE(S)

- Caution Solidaire de La société COMMUNE DE ANCENIS-SAINT-GEREON, dont le siège social est à Place du marechal foch 44150 ANCENIS ST GEREON représentée par : Rémy ORHON agissant en qualité de Maire, à hauteur de 800 000,00 EUR régularisé(e) par la Banque.

Cette garantie est recueillie pour sûreté du ou des crédit(s) suivant(s) :

- **Prêt équipement (No 09199389)** : 1 000 000,00 EUR sur 48 mois garanti à hauteur de 800 000,00 EUR sur une durée de 48 mois

CLAUSE(S) PARTICULIERE(S) rattachée(s) au prêt N° 09199389

Floor sur indice de référence
Dans l'hypothèse où l'indice de référence pour toute période d'intérêts serait inférieur à zéro, l'indice de référence alors retenu pour les besoins du présent prêt sera réputé égal à zéro.

Initiales

CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat, ci-après dénommé le « Contrat », comprend des conditions particulières, des conditions générales et, le cas échéant, des conditions spécifiques et/ou annexes.
Les conditions particulières prévalent, dans tous les cas, sur les conditions générales et sur les conditions spécifiques et/ou les annexes dès lors qu'elles viennent soit les compléter soit les modifier. En outre, les conditions spécifiques priment les conditions générales lorsqu'elles traitent du même objet.

Définitions
Les termes « Crédit » et « Prêt » s'appliquent aussi bien à un seul qu'à plusieurs prêts composant l'opération de financement, et sont indifféremment utilisés dans le cadre du Contrat.

Le terme « Emprunteur » s'applique aussi bien à un seul emprunteur qu'à des co-emprunteurs. En cas de pluralité d'emprunteurs, ceux-ci sont tenus solidairement entre eux des obligations résultant du Contrat et de ses suites.

Le terme « Caution » s'applique aussi bien à une seule qu'à plusieurs caution(s), personne(s) physique(s) et/ou morale(s).

I – CONCLUSION DU CONTRAT

Formation du Contrat
Le Contrat sera valablement formé par la signature de ce dernier par le Prêteur et l'Emprunteur.
Sauf indication contraire, la date de signature du Contrat par le Prêteur correspond à la date d'édition ou d'émission du Contrat.
La signature par l'Emprunteur devra intervenir au plus tard dans les 30 jours à compter de la date d'édition ou d'émission indiquée en début de Contrat. A défaut, l'offre de Contrat faite par le Prêteur sera nulle.

Objet du Contrat
L'objet du Contrat est le financement du Crédit dont les modalités sont mentionnées aux conditions particulières du Contrat.
L'Emprunteur s'engage à n'employer les fonds prêtés qu'au financement de l'objet défini aux conditions particulières du Contrat et à réaliser cet objet.
L'utilisation du Crédit à un objet autre que celui contractuellement prévu ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du Prêteur, ni lui être opposée le cas échéant par l'Emprunteur, la Caution et/ou le(s) garant(s).
L'Emprunteur s'engage à justifier de l'utilisation des fonds à première demande du Prêteur.

II – EXECUTION DU CONTRAT

Conditions et modalités de versement des fonds

- **Conditions de versement des fonds**

Le versement des fonds est subordonné :
- à la fourniture au Prêteur d'un exemplaire dûment signé du Contrat ;
- au paiement des frais et commissions dues et exigibles au titre du Contrat ;
- à la constitution et à la régularisation des garanties prévues au du Contrat et au paiement des frais afférents à ces dernières ;
- à l'accomplissement des formalités et conditions/clauses particulières, spécifiques, préalables ou suspensives, prévues au Contrat ;
- à l'adhésion à l'assurance emprunteur lorsque cette assurance est exigée par le Prêteur.

Le Contrat pourra être caduc en cas de non réalisation de de l'une quelconque des conditions susvisées. Le cas échéant, l'ensemble des frais de toute nature relatifs au Contrat déjà versés par l'Emprunteur au Prêteur ou à tout tiers resteront en leur acquit.

- **Modalités de versement des fonds**

Tout versement du Crédit a lieu sur demande de l'Emprunteur, en une ou plusieurs fois pour un montant qui ne pourra être inférieur à dix (10) % du montant du Crédit.
Le premier versement de fonds devra intervenir dans le délai de 6 mois à compter de la signature par le Prêteur du Contrat. A défaut, et sauf accord contraire du Prêteur formalisé par tout moyen, le Contrat sera réputé caduc. Le Contrat caduc ne pourra plus donner lieu à un quelconque versement et l'ensemble des frais de toute nature relatifs au Contrat, déjà versés par l'Emprunteur au Prêteur ou à tout tiers, resteront en leur acquit.
Les fonds devront être entièrement versés dans le délai de d'un an à compter de la signature du Contrat par le Prêteur.
Passé ce délai, et sauf accord contraire du Prêteur formalisé par tout moyen, l'Emprunteur ne pourra plus procéder à une quelconque nouvelle demande de versement et le montant du Crédit sera réduit à hauteur des sommes déjà versées.

Les demandes de versement de fonds devront toujours parvenir par écrit au Prêteur, au plus tard trois (3) jours ouvrés avant la date de versement souhaitée. Le Prêteur ne sera pas tenu responsable de tout retard indépendant de sa volonté pour quelque motif que ce soit, tant à l'égard de l'Emprunteur qu'à l'égard de tout tiers.
A la convenance du Prêteur, les fonds pourront être versés soit sur le compte désigné par l'Emprunteur dans les conditions particulières du Contrat, soit directement au notaire ou à l'avocat, aux vendeurs, entrepreneurs, promoteurs ou fournisseurs, en une seule fois ou par versements fractionnés.
La preuve du versement du Crédit résultera suffisamment des écritures passées par le Prêteur.
Les documents relatifs au(x) versement(s) des fonds seront constitués, pour les besoins des présentes, par les factures en bonne et due forme, les situations de travaux et/ou tout autre justificatif que le Prêteur jugera nécessaire.

Différé ou franchise d'amortissement
Lorsque les conditions particulières du Contrat le prévoient, la phase d'amortissement du Crédit est précédée d'une phase de différé ou franchise d'amortissement.
Les termes « différé » ou « franchise » sont indifféremment utilisés dans le cadre du Contrat et signifient que le règlement du capital et/ou des intérêts est reporté totalement ou partiellement à une date ultérieure selon les modalités prévues au Contrat. L'existence d'une phase de différé total ou partiel reporte la date d'entrée en amortissement du Crédit.

- **Différé total ou franchise totale** (franchise d'amortissement du capital et des intérêts)

Pendant la période de différé total, les intérêts courus au taux du Crédit sont calculés et non prélevés sur le compte de l'Emprunteur. Au-delà d'une année, les intérêts sont capitalisés et produisent eux-mêmes intérêts au taux du Crédit conformément aux dispositions légales en vigueur.
Le compte de l'Emprunteur est prélevé du montant des primes d'assurance emprunteur (en cas d'adhésion au contrat d'assurance emprunteur souscrit auprès du Prêteur) et des commissions périodiques de toute nature s'il y a lieu.
Les premières échéances sont destinées à rembourser les intérêts calculés et non prélevés pendant la période de franchise totale, l'amortissement du capital ne commençant qu'après paiement des intérêts dus pendant la période de franchise totale.

- **Différé partiel ou franchise partielle** (franchise d'amortissement du capital)

Pendant la période de différé partiel, les échéances comprennent les intérêts au taux du Crédit, calculés sur le montant total des fonds versés, ainsi que les primes de l'assurance emprunteur (en cas d'adhésion au contrat d'assurance emprunteur souscrit auprès du Prêteur) et les éventuelles commissions périodiques de toute nature.

Initiales

Remboursement du Crédit – Amortissement
La première échéance en capital, intérêts, assurance(s) (en cas d'adhésion au contrat d'assurance emprunteur souscrit auprès du Prêteur) et commissions éventuelles intervient trente (30) jours minimum après versement du Crédit et commandera la date des échéances suivantes, sauf en cas de différé d'amortissement prévu au Contrat.

Conformément au tableau d'amortissement qui sera fourni à l'Emprunteur, le remboursement du capital prêté se fera à terme échu, suivant les modalités prévues aux conditions particulières du Contrat, notamment :
- Soit de manière constante, auquel cas la part de capital de chaque échéance de remboursement sera égale au montant total du Crédit divisé par le nombre d'échéances ;
- Soit de manière progressive sur la base du taux indiqué aux conditions particulières du Contrat.
Dans les deux cas susvisés, les échéances comprennent l'amortissement en capital, le paiement des intérêts, les primes de l'assurance emprunteur (en cas d'adhésion au contrat d'assurance emprunteur souscrit auprès du Prêteur) et les éventuelles commissions périodiques de toute nature payables à terme échu.
- Soit « in fine », auquel cas le remboursement du capital interviendra en une seule fois, au terme de la durée du Crédit mentionnée aux conditions particulières du Contrat.

Calcul et paiement des intérêts

- **Intérêts Intercalaires**

Il sera perçu des intérêts intercalaires sur les fonds versés avant l'entrée en amortissement du Crédit.
Ces intérêts intercalaires sont calculés au taux d'intérêt mentionné aux conditions particulières du Contrat sur la base des sommes effectivement versées jusqu'à la date de point de départ d'amortissement ou la date de première échéance (en phase de différé ou franchise).

Le paiement de ces intérêts se fait en une seule fois, lors de la première échéance qui suit la date de point de départ d'amortissement du Crédit. Il est accompagné du paiement d'une fraction de prime(s) d'assurance (en cas d'adhésion au contrat d'assurance emprunteur souscrit auprès du Prêteur) calculée au taux du barème appliqué, selon les mêmes modalités.

- **Intérêts pendant la période d'amortissement**

Pendant la période d'amortissement, les intérêts sont calculés sur le montant du capital restant dû, au taux fixé aux conditions particulières du Contrat. Un tableau d'amortissement, comprenant notamment la part en intérêts, est fourni par le Prêteur à l'Emprunteur.

- **Intérêts en cas de crédit in fine**

En cas de crédit in fine, les intérêts sont calculés sur le montant du capital restant dû au taux précisé aux conditions particulières du Contrat. Toute échéance d'intérêts est payable à terme échu selon les modalités mentionnées aux conditions particulières du Contrat.

- **Intérêts de retard**

Toute somme exigible et non payée à bonne date ainsi que tous frais et débours qui seraient avancés par le Prêteur au titre du Contrat supporteront de plein droit des intérêts de retard au taux du Crédit majoré de 3 points sans qu'aucune mise en demeure soit nécessaire. Les intérêts se capitaliseront de plein droit lorsqu'ils seront dus pour une année entière, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Mode de paiement – Prélèvement - Compensation
L'Emprunteur autorise le Prêteur à prélever sur le compte ouvert à son nom et désigné aux conditions particulières du Contrat, le montant des frais, des intérêts intercalaires, des primes d'assurance (en cas d'adhésion au contrat d'assurance emprunteur souscrit auprès du Prêteur), des échéances de remboursement et plus généralement de toutes sommes exigibles au titre du Contrat, et ce, dès la conclusion du Contrat et pendant toute sa durée.

En cas de prélèvements SEPA, lorsque le compte de prélèvement n'est pas ouvert dans les livres du Prêteur, le tableau d'amortissement fera office de notification des prélèvements. En tout état de cause, l'Emprunteur accepte de recevoir la notification de prélèvement, par tous moyens appropriés, le cas échéant sous forme électronique (tableau d'amortissement, échéancier, lettres, avis d'échéances, factures...), trois (3) jours au plus tard avant la date du (des) prélèvement(s).
Toute modification affectant le montant à prélever donnera lieu à une nouvelle notification dans les mêmes conditions.

L'Emprunteur s'engage à ce que son compte de prélèvement présente un solde suffisant. A défaut de provision suffisante, le prélèvement pourra s'opérer sur tout autre compte ou sous compte ouvert dans les livres du Prêteur au nom de l'Emprunteur.
De plus, l'Emprunteur autorise le Prêteur à compenser de plein droit les sommes dont il serait redevable, à un titre quelconque, au titre du Contrat, avec toutes celles que le Prêteur pourrait lui devoir, et ce, en raison de la nécessaire connexité qui existe entre toutes les conventions conclues entre le Prêteur et l'Emprunteur.

Evénements affectant les taux ou indices 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 du taux ou 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 le Contrat. Toute référence dans le Contrat 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 du taux ou de l'indice de référence utilisé ou tout autre indice qui y serait substitué en application des dispositions «Evénements affectant les taux ou indices de référence» résultant d'une erreur ou d'un dysfonctionnement de nature administrative ou opérationnelle, la valeur du taux ou 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 huit [8] jours ouvrés TARGET, le paragraphe c) sera réputé applicable comme si une Cessation Définitive du taux ou de l'indice de référence était survenue.
Pour les besoins du paragraphe «Evénements affectant les taux ou indices 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 du taux ou de l'indice de référence ou d'impossibilité pour le Prêteur en vertu de la réglementation qui lui est applicable d'utiliser le taux ou l'indice de référence, le Prêteur substituera au taux ou 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, le Prêteur 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 le Contrat.
Le Prêteur agissant de bonne foi pourra procéder à certains ajustements des modalités contractuelles dudit Contrat afin de permettre l'utilisation de l'Indice de Substitution dans des conditions de nature à préserver les

Initiales

caractéristiques économiques du Contrat. 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, le Prêteur tiendra compte dans la mesure du possible de tout ajustement préconisé par un Organisme Compétent.
Le Prêteur informera dans les meilleurs délais l'Emprunteur de la survenance d'un événement visé au point c) ci-dessus et lui communiquera l'Indice de Substitution par tout moyen, et notamment par lettre simple ou sous forme électronique dans l'espace banque à distance de l'Emprunteur.
L'absence de contestation de l'Emprunteur dans un délai d'un mois à compter de la date d'envoi de l'information vaudra acceptation par l'Emprunteur 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 l'Emprunteur, dans les mêmes conditions que celles prévues au Contrat, à compter de la prochaine révision suivant la disparition ou l'impossibilité d'utiliser le taux ou l'indice de référence initial.
S'il s'oppose à la substitution de l'Indice Affecté par l'Indice de Substitution ou aux ajustements ci-dessus mentionnés, l'Emprunteur devra en informer le Prêteur par écrit dans **un délai d'un mois** à compter de la date de l'envoi de l'information. Dès réception de la notification du refus de l'Emprunteur, le Prêteur se mettra en rapport avec l'Emprunteur afin d'organiser le remboursement par anticipation du capital restant dû. L'Emprunteur devra rembourser le capital restant dû du Prêt majoré des intérêts courus entre la date dela dernière échéance et la date de remboursement anticipé, dans un délai maximum de 10 jours calendaires suivant la date à laquelle les montants à rembourser lui auront été notifiés par le Prêteur. Afin de calculer le montant des intérêts courus entre la date de la dernière échéance et la date de remboursement anticipé applicable, il sera fait application de l'Indice Affecté comme si aucune substitution n'était intervenue, tant que l'Indice Affecté est publié et que le Prêteur 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.
Les stipulations qui précèdent sont sans préjudice des stipulations relatives aux obligations de l'Emprunteur en cas de remboursement anticipé relatives au paiement d'éventuelles indemnités de remboursement anticipé.

Taux effectif global (TEG)
Le taux effectif global du Crédit est déterminé conformément aux dispositions légales et règlementaires en vigueur. Le TEG indiqué aux conditions particulières du Contrat est calculé sur la base d'un versement total, immédiat et en une seule fois du montant du Crédit.

Si le taux d'intérêt du Crédit est variable ou révisable, le TEG est calculé sur la base de ce taux, qui demeurerait inchangé sur toute la durée du Crédit, composé de l'indice ou du taux de référence majoré de la marge, tels qu'indiqués aux conditions particulières.
Le TEG indiqué aux conditions particulières du Contrat peut correspondre, le cas échéant, à des chiffres arrondis selon la règle suivante :
- lorsque la 3ème décimale est inférieure ou égale à 4, la valeur de la deuxième décimale est conservée,
- lorsque la 3ème décimale est supérieure ou égale à 5, la valeur de la deuxième décimale est augmentée de 1.

Remboursement anticipé
L'Emprunteur pourra rembourser le Crédit par anticipation en partie ou en totalité, à une date normale d'échéance, moyennant un préavis d'un (1) mois par lettre avec demande d'avis de réception adressée au Prêteur, et sous réserve que le remboursement représente au minimum 5,00 % du capital emprunté, sauf s'il s'agit de son solde.

Dans l'hypothèse où le Prêt est un prêt à taux d'intérêt variable et/ou révisable et tant que l'Indice de Substitution » défini au paragraphe « Evénements affectant les taux ou indices de référence » ne sera pas déterminé, tout remboursement par anticipation n'interviendra qu'à titre provisionnel, le montant du remboursement définitif étant établi qu'après détermination du taux ou de l' Indice de Substitution.

Le remboursement anticipé du Crédit donne lieu au paiement par l'Emprunteur d'une indemnité égale à 5,00 % du capital restant dû à la date de la demande de remboursement anticipé.

Le remboursement anticipé partiel, au choix de l'Emprunteur, donne lieu :
- soit à un maintien de la durée du Crédit avec réduction du montant des échéances ;
- soit à une réduction de la durée du Crédit sans modification du montant des échéances.

Déclarations de l'Emprunteur
A la date des présentes, l'Emprunteur déclare et garantit expressément :
- qu'il est régulièrement constitué, qu'il peut valablement conclure le Crédit et remplir toutes les obligations qui en découlent pour lui, et notamment que sa signature, et s'il y a lieu, la signature des actes de garanties, ont été dûment autorisés dans les formes légales et/ou statutaires requises ;
- que les engagements découlant du Contrat, et le cas échéant des garanties y afférentes, ne contreviennent en aucune manière à un quelconque engagement, une quelconque disposition contractuelle, réglementaire ou légale qui pourrait le lier ou lui être applicable ;
- que les documents et informations fournis au Prêteur pour les besoins du Contrat sont exacts et que les documents financiers ont été établis selon les principes comptables généralement appliqués en France et donnent une image fidèle de son actif, de son passif et de ses résultats pour chaque exercice ;
- qu'il n'existe ou n'est survenu aucun événement (y compris réclamation ou procédure judiciaire, arbitrale ou administrative) relatif à son activité, son patrimoine, sa situation économique, juridique ou financière, susceptible d'empêcher la signature et/ou l'exécution du Contrat ou d'avoir un effet défavorable sur sa capacité à rembourser le Crédit ;
- qu'il n'existe pas de fait ou d'évènement susceptible de constituer l'un quelconque des cas mentionnés à l'article « Déchéance du terme et exigibilité anticipée du Crédit » du Contrat ;
- qu'il est à jour de ses paiements vis-à-vis de ses salariés, des administrations fiscales et des organismes de sécurité sociale.

Engagements de l'Emprunteur
L'Emprunteur s'engage pendant toute la durée du Crédit, sous peine de se voir appliquer les dispositions de l'article « Déchéance du terme et exigibilité anticipée du Crédit » :
- à fournir au Prêteur, annuellement et au plus tard dans les six (6) mois de la clôture de chaque exercice, les documents suivants, s'il y a lieu certifiés par les commissaires aux comptes et accompagnés des rapports de ces derniers : (i) ses comptes sociaux annuels (comprenant notamment un bilan, un compte de résultat, un tableau de financement et leurs annexes), et le cas échéant (ii), ses comptes consolidés annuels (comprenant notamment un bilan, un compte de résultat, un tableau de financement et leurs annexes) ;
- à communiquer au Prêteur, sur première demande, tout élément justificatif sur sa situation juridique, financière, fiscale, comptable et patrimoniale ;
- à justifier, sur simple demande, être à jour de ses impôts, taxes et cotisations sociales ;
- à informer le Prêteur, dans un délai de huit (8) jours de l'acte ou de la décision concerné(e), de tout fait susceptible de remettre en cause sa capacité de remboursement du Crédit, ainsi que de toute modification concernant sa situation juridique ou la structure de son entreprise, notamment toute modification statutaire ou tout changement de mandataires sociaux ;
- à prévenir ou informer le Prêteur de toute procédure de mandat ad hoc, de conciliation, de sauvegarde (quelle qu'elle soit), de redressement ou liquidation judiciaire, ou de toute mesure similaire ou équivalente ;
- à ne pas démembrer, vendre ou transférer, à quelque titre que ce soit, le(s) bien(s) objet(s) du Crédit ou affecté(s) en garantie, ou procéder à un changement de sa (leur) nature ou destination, le(s) donner en location ou en gérance, à moins d'en avoir obtenu l'accord préalable et écrit du

Initiales

Prêteur ;
- à entretenir convenablement le(s) bien(s) objet(s) du Crédit ou donné(s) en garantie au titre du Crédit ;
- à informer sans délai, par lettre recommandée adressée avec accusé de réception, le Prêteur en cas de déclaration d'un patrimoine d'affectation, en tant qu'entrepreneur individuel à responsabilité limitée, ainsi qu'en cas de renonciation audit patrimoine, cession, donation ou apport dudit patrimoine d'affectation, intervenant postérieurement à la signature du Contrat ;
- à signaler dans les quinze (15) jours le décès de toute Caution ou de tout garant afin de permettre le remplacement de la garantie si nécessaire ;
- à notifier au Prêteur toute procédure civile d'exécution et expropriation sur l'(les) immeuble(s) objet(s) du Crédit ou donné(s) en garantie. En cas d'expropriation d'un immeuble financé ou remis en garantie au Prêteur, l'Emprunteur s'engage à céder ou déléguer au Prêteur ses droits et actions contre le débiteur au titre de toute indemnité d'éviction à laquelle l'Emprunteur aurait droit sans que cette cession ou délégation puisse faire obstacle au recouvrement de la créance du Prêteur par toutes autres voies de droit ;
- à informer immédiatement le Prêteur de tout(e) fait, évènement ou circonstance susceptible de constituer l'un quelconque des cas mentionnés à l'article « Déchéance du terme et exigibilité anticipée du Crédit » du Contrat.

Déchéance du terme et exigibilité anticipée du Crédit
Le Crédit sera résilié et les sommes prêtées deviendront immédiatement exigibles en capital, intérêts, commissions, indemnités, frais et accessoires, huit (8) jours après l'envoi d'une mise en demeure de régler les sommes dues restée infructueuse et aucun autre versement de fonds ne pourra être sollicité par l'Emprunteur, dans l'un quelconque des cas suivants :
- non-paiement à bonne date d'une somme quelconque exigible au titre du Contrat ;
- non-paiement à bonne date d'une somme quelconque exigible au titre d'un quelconque autre concours consenti par le Prêteur ou tout autre établissement de crédit en cas de cofinancement ;
- incident de paiement de l'Emprunteur déclaré à la Banque de France, interdiction bancaire ou judiciaire d'émettre des chèques ;
- non-paiement à bonne date de toute prime d'assurance relative au Crédit et/ou au(x) bien(s) objet(s) du Crédit et/ou affecté(s) en garantie ;
- affectation du Crédit à un objet autre que celui prévu au Contrat ;
- défaut de production imputable à l'Emprunteur, dans un délai d'un (1) mois suivant la demande du Prêteur qui en sera faite, des justifications relatives à l'affectation des fonds aux dépenses de l'opération objet du Crédit ;
- non constitution effective de l'une quelconque des garanties prévues au Contrat ;
- non-respect de la réglementation spécifique applicable à chaque type de prêt consenti par le Prêteur et conditionnant l'octroi et le maintien de ces prêts ;
- vente ou transfert à quelque titre que ce soit, et sans l'accord préalable et écrit du Prêteur, du (des) bien(s) objet(s) du Crédit ou affecté(s) en garantie, altération de sa (leur) valeur par la faute ou négligence du constituant, ou changement de nature ou de destination du (des) bien(s) financé(s) ou affecté(s) en garantie ;
- déplacement, vente, apport en société du fonds de commerce ou artisanal exploité, cessation, non renouvellement, résiliation du bail des locaux servant à l'exploitation du fonds de commerce ou artisanal de l'Emprunteur ou affectés en garantie, comme en cas de non-paiement d'échéances de loyer lorsque le fonds est nanti ;
- démembrement ou apport du (des) bien(s) objet(s) du Crédit ou donné(s) en garantie sans l'accord écrit préalable et écrit du Prêteur ;
- vente, apport ou retrait de bien(s) nécessaire(s) à l'exploitation sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit du Prêteur, lorsque l'Emprunteur est un entrepreneur individuel à responsabilité limitée, sauf en cas de remplacement par un bien de même nature et de même valeur ;
- modification de la répartition du capital social de l'Emprunteur et/ou des droits de vote qui y sont attachés, ayant pour conséquence de faire perdre le contrôle, directement ou indirectement, à l'associé majoritaire existant à la date de signature du Contrat, sauf accord préalable et écrit du Prêteur ;
- modification de la situation juridique et/ou patrimoniale de l'Emprunteur, notamment en cas de fusion, scission, absorption, apport partiel d'actif, réduction de capital, cession de l'entreprise de l'Emprunteur, sauf accord préalable et écrit du Prêteur ;
- modification de l'objet social de l'Emprunteur ou transfert de son siège social hors de France Métropolitaine sans accord préalable et écrit du Prêteur ;
- cessation ou changement de l'activité de l'Emprunteur déclarée lors de la demande du Crédit ;
- retrait d'agrément ou d'autorisation d'exercice ou radiation de l'Emprunteur en cas d'exercice par l'Emprunteur d'une activité réglementée ;
- décès de tout obligé ou co-obligé ;
- liquidation judiciaire de l'Emprunteur, sauf maintien de l'activité tel que prévu par les dispositions légales en vigueur ;
- procédure civile d'exécution prononcée à l'encontre de l'Emprunteur ou du tiers garant portant sur le(s) bien(s) objet(s) du Crédit ou affecté(s) en garantie ;
- rapport général des commissaires aux comptes faisant apparaître un refus de certification des comptes, une certification des comptes assortie de réserves ou une révélation de faits délictueux imputables à l'Emprunteur ;
- inexactitude de l'une quelconque des déclarations effectuées par l'Emprunteur sur des éléments essentiels ayant déterminé l'octroi du Crédit par le Prêteur ou pouvant compromettre le remboursement du Crédit ;
- fausse déclaration de la Caution ou du tiers garant dans les questionnaires remis à l'appui de la demande de Crédit et dans les documents justificatifs prévus dans le Contrat ;
- non-respect de l'un quelconque des engagements souscrits par l'Emprunteur au titre du Contrat.

Le Crédit sera résilié et les sommes prêtées deviendront exigibles en capital, intérêts, commissions, indemnités, frais et accessoires, immédiatement et de plein droit, après l'envoi d'une mise en demeure, et aucun autre versement de fonds ne pourra être sollicité par l'Emprunteur, en cas de comportement gravement répréhensible de l'Emprunteur, comme dans le cas où sa situation s'avérerait irrémédiablement compromise au sens des dispositions légales en vigueur.

Lorsque l'Emprunteur est un entrepreneur individuel à responsabilité limitée, il est convenu qu'il n'y aura pas, sauf accord préalable et écrit du Prêteur, transfert du Crédit et des sûretés y attachées, au cessionnaire ou au donataire du patrimoine affecté, au bénéficiaire de l'apport du patrimoine affecté en cas d'apport à une société, ou encore à un héritier en cas de reprise du patrimoine affecté. Le Prêteur pourra prononcer l'exigibilité anticipée de plein droit du Crédit à l'encontre de l'Emprunteur.

En cas d'exigibilité du Crédit consécutive à la résiliation du Contrat dans les cas prévus ci-dessus, l'Emprunteur devra verser au Prêteur une indemnité égale à 5,00 % de l'ensemble des sommes dues au jour du prononcé de l'exigibilité anticipée.
Jusqu'à la date de règlement effectif, les sommes restant dues au titre du Crédit produisent des intérêts de retard selon les modalités prévues à l'article « Calcul et paiement des intérêts » à « Intérêts de retard ».

De plus, au cas où pour arriver au recouvrement forcé de sa créance, le Prêteur serait obligé de produire à un ordre, d'introduire une instance ou d'engager une procédure quelconque, il aura droit à une indemnité forfaitaire supplémentaire 3,00 % sur le montant de sa créance, indépendamment des frais taxés ou taxables à la charge de l'Emprunteur.

Assurance décès-invalidité et/ou incapacité de travail
En cas d'adhésion à une assurance « décès invalidité et/ou incapacité de travail » proposée par le Prêteur, l'assurance prend effet dans les conditions indiquées dans la notice d'assurance fournie à l'assuré.

Lorsque l'Emprunteur et/ou la Caution éventuelle adhère(nt) au contrat d'assurance proposé par le Prêteur, les modalités de prise d'effet de l'assurance et de calcul de la prime sont indiquées dans la notice d'information fournie à l'Emprunteur et /ou à la Caution éventuelle.

Initiales

Dans l'hypothèse où l'Emprunteur ne souscrirait pas à une telle assurance, le Prêteur attire son attention sur les conséquences pouvant exister pour lui à raison de ce défaut d'assurance.
De convention expresse, l'admission définitive à l'assurance proposée par le Prêteur ne sera effective qu'après acceptation de l'assureur, acceptation constatée par la remise ou l'envoi d'un certificat individuel d'affiliation à l'assurance.
Dans l'éventualité du non-paiement des primes d'assurance pour quelque cause que ce soit, l'assuré fait son affaire personnelle des risques encourus consécutifs à l'absence de couverture.
En cas d'adhésion auprès d'une entreprise d'assurance autre que celle proposée par le Prêteur, l'assuré devra se reporter aux conditions générales du contrat souscrit auprès de cette entreprise d'assurance.

Assurances dommages
Dans les cas où une assurance n'est pas rendue obligatoire par la réglementation en vigueur, le Prêteur recommande à l'Emprunteur de souscrire auprès d'une entreprise d'assurance une assurance garantissant de tous dommages le(s) bien(s) objet(s) du Crédit et/ou affecté(s) en garantie. Dans l'hypothèse où l'Emprunteur souscrirait une telle assurance, le Prêteur sera subrogé dans les droits de l'Emprunteur au titre de l'indemnité d'assurance. Dans l'hypothèse où l'Emprunteur ne souscrirait pas à une telle assurance, le Prêteur attire l'attention de l'Emprunteur sur les conséquences pouvant exister pour lui à raison de ce défaut d'assurance.
L'Emprunteur s'engage à déclarer au Prêteur dans les meilleurs délais par lettre recommandée tout sinistre survenu sur le(s) bien(s) objet(s) du Crédit et/ou affecté(s) en garantie.
L'Emprunteur s'engage, pendant toute la durée du Crédit, à fournir, sur demande du Prêteur, tous les justificatifs relatifs à l'assurance du (des) bien(s) objet(s) du Crédit et/ou affecté(s) en garantie.

III- STIPULATIONS DIVERSES

Solidarité et indivisibilité entre emprunteurs et successeurs
En cas de pluralité d'emprunteurs, toute demande ou pièce relative à l'exécution du Contrat, notamment tous reçus, ordres de virement, appels de fonds, pourront être signés par l'un quelconque des emprunteurs, qui se confèrent réciproquement tous pouvoirs et consentements à cet effet, de sorte que la signature de l'un d'entre eux les engagera solidairement et indivisiblement.

Le Crédit étant réputé indivisible, il y aura solidarité et indivisibilité entre les successeurs de l'Emprunteur (notamment les héritiers ou ayants droit). Cette solidarité et cette indivisibilité auront effet sur le paiement de la dette, tant en principal qu'en intérêts, commissions, indemnités, frais et accessoires. Ainsi, la créance de paiement et de remboursement résultant du Crédit pourra être réclamée à chacun des successeurs de l'Emprunteur.

Les stipulations susmentionnées ne s'appliquent pas aux sociétés de capitaux et associations.

Imputation des paiements
De convention expresse entre les parties, il est convenu et accepté par l'Emprunteur que tout paiement partiel sera imputé dans l'ordre suivant : sur les frais et accessoires, puis sur les indemnités, puis sur les intérêts de retard, puis sur les commissions, puis sur les intérêts conventionnels et enfin sur le principal.

Impôts, frais et droits divers à la charge de l'Emprunteur
L'Emprunteur s'oblige à payer tous les impôts, taxes, commissions, frais, accessoires, droits et honoraires, présents et futurs, afférents au Contrat ou qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment ceux exposés pour la constitution, le renouvellement, la conservation ou la réévaluation des garanties, ainsi que ceux liés à l'information de la Caution s'il y a lieu, ceux susceptibles d'être dus au titre de toutes modifications qui seraient apportées au Contrat, et ceux qu'entraînera l'exécution du Crédit .

L'Emprunteur autorise que ces sommes soient débitées du compte de prélèvement du Crédit.

Exercice des droits – Non renonciation
Tous les droits conférés au Prêteur ou à l'Emprunteur, par le Contrat ou par tout autre document délivré en exécution ou au titre du Contrat, comme les droits découlant de la loi, seront cumulatifs et pourront être exercés à tout moment.
Le fait pour le Prêteur ou l'Emprunteur de ne pas exercer un droit, ou le retard à l'exercer ne pourra jamais être considéré comme une renonciation à ce droit, et l'exercice d'un seul droit ou son exercice partiel n'empêchera pas le Prêteur ou l'Emprunteur de l'exercer à nouveau ou dans l'avenir ou d'exercer tout autre droit.

Lutte anti-corruption
L'Emprunteur s'engage (pour lui et le cas échéant les sociétés de son groupe) à ne pas utiliser les fonds empruntés dans l'objectif, partiel ou total, de commettre ou de favoriser, directement ou indirectement, un fait de corruption ou de trafic d'influence, de concussion, de prise illégale d'intérêt, de détournement de fonds publics ou de favoritisme en France ou dans toute autre juridiction.

Mobilisation – Transfert - Cession - Transfert des droits
Le Prêteur se réserve la faculté de mobiliser, apporter ou céder, notamment à un organisme de titrisation, la créance résultant du Crédit selon toutes modalités légales ou réglementaires en vigueur, et d'en sous-traiter le recouvrement.
L'Emprunteur ne pourra céder aucun droit ni obligation résultant du Contrat sans l'accord préalable et écrit du Prêteur.
Le Prêteur pourra céder ou transférer tout ou partie de ses droits et obligations au titre du Crédit à toutes banques ou établissements de crédit de son choix.

Il est convenu entre les parties que la transmission du patrimoine du Prêteur à une société nouvelle ou déjà existante par l'effet d'une fusion, scission ou d'un apport partiel d'actifs, entraînera transmission à la société nouvelle ou déjà existante des droits et obligations au titre du Contrat et des sûretés attachées qui garantiront les obligations nées antérieurement et le cas échéant, postérieurement.

Circonstances nouvelles
La survenance de circonstances nouvelles à caractère monétaire, financier, bancaire ou fiscal résultant de dispositions légales ou réglementaires ou de directives, recommandations, interprétations émanant d'une autorité officielle ou d'une organisation professionnelle, entraînant pour le Prêteur une obligation nouvelle génératrice de charges supplémentaires, ou de manque à gagner, liés directement ou indirectement aux opérations du Contrat, telles par exemple la constitution de réserves ou dépôts obligatoires, une réglementation quantitative du crédit, l'instauration ou l'augmentation de coefficients de liquidités, entraînera les dispositions suivantes :
a) le Prêteur en informera l'Emprunteur par écrit dans les meilleurs délais. Le cas échéant, cette notification contiendra le montant estimatif de l'augmentation du coût et de l'indemnisation nécessaire ;
b) les parties au Contrat, dans le respect de la réglementation en vigueur, se concerteront en vue de parvenir à une solution amiable permettant de poursuivre l'exécution du Contrat ;
c) si aucune solution ne peut être trouvée dans un délai de trente (30) jours suivant la réception par l'Emprunteur de la notification susmentionnée, celui-ci devra :
- soit demander au Prêteur de maintenir le Crédit en acceptant expressément de supporter la totalité des éventuels coûts additionnels,
- soit rembourser immédiatement toutes les sommes dues au titre du Crédit en principal, intérêts, commissions, indemnités, frais et accessoires, ainsi que tous les éventuels coûts additionnels qui, jusqu'à la date de remboursement, pourraient résulter pour le Prêteur des circonstances nouvelles.

Secret professionnel
Le Prêteur est tenu au secret professionnel conformément à la réglementation en vigueur.
Cependant, le secret doit être levé en vertu de dispositions légales, notamment à l'égard de l'administration fiscale, douanière, de la Banque de France (Fichier Central des Chèques...), des organismes de sécurité

Initiales

sociale et de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.
Le secret ne peut être opposé à l'autorité judiciaire agissant :
- dans le cadre d'une procédure pénale ;
- ainsi que dans le cadre d'une procédure civile lorsqu'un texte spécifique le prévoit expressément.
Conformément à la réglementation en vigueur, le Prêteur peut partager des informations confidentielles concernant l'Emprunteur, les payeurs, les Cautions et/ou garant(s) éventuels, notamment dans le cadre des opérations énoncées ci-après :
- avec les entreprises qui assurent ou garantissent les crédits (entreprises d'assurances, sociétés de caution mutuelle, par exemple),
- avec des entreprises de recouvrement,
des tiers (prestataires, sous-traitants, ...) en vue de leur confier des fonctions opérationnelles, dans le strict cadre des prestations confiées par le Prêteur,
- lors de l'étude ou de l'élaboration de tous types de contrats ou d'opérations concernant ses clients, dès lors que ces entités appartiennent au même groupe que le Prêteur (BPCE, Banques Populaires, Caisses d'Epargne, ...),
- des entreprises tierces en cas de cessions de créance.

Les personnes recevant des informations couvertes par le secret professionnel, qui leur ont été fournies pour les besoins d'une des opérations ci-dessus énoncées, doivent les conserver confidentielles, que l'opération susvisée aboutisse ou non. Toutefois, dans l'hypothèse où l'opération susvisée aboutit, ces personnes peuvent à leur tour communiquer les informations couvertes par le secret professionnel dans les mêmes conditions que celles visées au présent article aux personnes avec lesquelles elles négocient, concluent ou exécutent les opérations énoncées ci-dessus.

L'Emprunteur peut aussi indiquer par écrit les tiers auxquels le Prêteur sera autorisé à fournir les informations le concernant qu'il mentionnera expressément.

Obligations déclaratives DAC 6
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 les dits textes) impliquant l'Emprunteur se conformera aux obligations déclaratives auxquelles il est soumis, sous réserve de l'obtention préalable de l'accord exprès de l'Emprunteur.

A défaut d'accord écrit de l'Emprunteur autorisant l'intermédiaire concerné à remplir ses obligations déclaratives au titre de DAC 6, l'Emprunteur 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 à l'Emprunteur 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 à l'Emprunteur.

Protection des données à caractère personnel
Dans le cadre de la signature et de l'exécution du Contrat et plus généralement de notre relation, le Prêteur recueille et traite des données à caractère personnel concernant l'Emprunteur 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 seront conservées ainsi que les droits dont les personnes concernées disposent sur leurs données figurent dans la Notice d'information du Prêteur sur le traitement des données à caractère personnel. Cette notice est portée à la connaissance des personnes concernées lors de la première collecte de leurs données. Elles peuvent y accéder à tout moment, sur le site internet du Prêteur www.bpgo.banquepopulaire.fr ou en obtenir un exemplaire auprès de leur agence.

Le Prêteur communiquera en temps utile les évolutions apportées à ces informations.

Démarchage
Si l'Emprunteur a été démarché en vue de la souscription du Contrat dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, et même si son exécution a commencé avant l'expiration du délai de rétractation, l'Emprunteur est informé de la possibilité de revenir sur son engagement. Ce droit de rétractation peut être exercé dans un délai de quatorze (14) jours calendaires révolus à compter de la conclusion du Contrat en adressant un courrier au Prêteur.

Conformément aux dispositions légales en vigueur, l'emprunteur personne physique est informé qu'il peut s'inscrire sur une liste d'opposition au démarchage téléphonique. Toutefois, malgré cette inscription, l'emprunteur personne physique peut être démarché par téléphone par le Prêteur dès lors qu'il existe des relations contractuelles antérieures.

Imprévision
Sans préjudice des autres stipulations du Contrat, les parties conviennent d'exclure l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil au Contrat.

Nullité partielle
Au cas où une stipulation du Contrat deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations du Contrat.

Langue et droit applicables
Les parties choisissent d'un commun accord d'utiliser la langue française durant leurs relations précontractuelles et contractuelles et de rédiger les présentes dispositions contractuelles en langue française.
La loi applicable au Contrat est la loi française.

Election de domicile – Attribution de compétence
Pour l'exécution du Contrat, les parties déclarent élire domicile en son siège social pour le Prêteur, et pour l'Emprunteur, en son siège social ou au lieu de son exploitation principale.
Pour toute contestation pouvant naître du Contrat, il est expressément fait attribution de compétence au Tribunal dans le ressort duquel est situé le siège social du Prêteur. La présente clause n'est applicable que si l'Emprunteur a la qualité de commerçant.

Initiales 03

A NANTES , le 03 novembre 2022

- L'EMPRUNTEUR

Apposer le cachet de la Société et la signature du représentant de la Personne Morale.

LOIRE - ATLANTIQUE
DEVELOPPEMENT
S.E.L.A
LE DIRECTEUR GENERAL
Olivier BESSIN

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST

Initiales

BANQUE POPULAIRE
GRAND OUEST

AVIS DE CONSEIL RELATIF A UN PRODUIT D'ASSURANCE EMPRUNTEUR

Information sur l'intermédiaire

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable régie par les articles L512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit, 15 Boulevard de la Boutière CS 26858 35768 SAINT GREGOIRE CEDEX, distributeur d'assurance, numéro d'immatriculation auprès de l'Organisme pour le Registre des Intermédiaires en Assurances (ORIAS) : 07 004 504. Vous pouvez vérifier cette information auprès de l'ORIAS dont le siège est situé au 1, rue Jules Lefebvre 75311 PARIS Cedex 09 ou sur son site Internet : www.orias.fr

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, distributeur non indépendant, n'est pas soumis à une obligation contractuelle de travailler exclusivement avec une ou plusieurs entreprises d'assurance et n'est pas en mesure de fonder son analyse sur un nombre suffisant de contrats d'assurance offerts sur le marché car elle travaille principalement avec des entreprises d'assurance du Groupe BPCE .

Transparence - Rémunérations – Conflits d'intérêts

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST appartient au Groupe BPCE. Conformément à la réglementation, elle prend toutes les mesures appropriées pour détecter et traiter les situations de conflits d'intérêts. Une politique interne de prévention et de gestion des conflits d'intérêts veille au respect de la primauté des intérêts des clients. En relation avec les contrats, BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST touche des commissions, c'est-à-dire des rémunérations incluses dans la prime d'assurance, versées par les entreprises d'assurance; et/ou tout autre type de rémunération, y compris tout avantage économique, proposé ou offert en rapport avec le contrat d'assurance. Conformément à la réglementation, le candidat à l'assurance est informé de l'ensemble des coûts et charges afférents au produit dans les documents contractuels et/ou précontractuels qui lui sont remis ou mis à sa disposition.

Emprunteur, souscripteur du contrat d'assurance

Raison sociale : SAEM LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT SELA

SIREN : 860800077 00098

Adresse du siège social : 2, Boulevard De L Estuaire 44200 NANTES

Vos exigences et besoins

Afin de pouvoir agir au mieux de vos intérêts et de vous proposer un contrat adapté à votre situation, vos besoins et vos objectifs, nous devons recueillir un certain nombre d'informations. Nous attirons votre attention sur le fait que la fourniture d'informations complètes et sincères de votre part est un préalable à l'obtention d'un service approprié sans préjudice des sanctions qui pourraient accompagner des déclarations fausses ou inexactes. En cas de refus de votre part, nous ne serons pas en mesure de vous proposer les contrats adaptés à votre situation.

VCE0077 - 22242

Le candidat à l'assurance

Nom : BESSIN
Prénom : OLIVIER
Né(e) le : 29/06/1970
Profession : DIRECTEUR CENT SOCIOCULT LOISIR Professions sante travail social
Vous êtes : ☒ emprunteur ☐ caution

Objet du projet à financer :

- Travaux Aménagement

Caractéristiques du ou des prêt(s) demandé(s)

Prêt	Montant (en euros)	Durée (en mois)	Type de prêt
Prêt n°1	1 000 000,00	48	Amortissable

Garanties minimales exigées par votre prêteur

Votre prêteur n'exige aucune assurance pour l'octroi de votre financement.

Garanties que vous pouvez souscrire :

L'assurance emprunteur est une assurance temporaire souscrite à l'occasion de la mise en place d'un crédit, qui garantit la prise en charge de tout ou partie du crédit en cas de survenance de certains événements, par exemple en cas de décès de l'emprunteur, de perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA), d'invalidité permanente, d'incapacité temporaire de travail et éventuellement de perte d'emploi.

L'assurance emprunteur constitue une garantie à la fois pour l'emprunteur et le prêteur.

Au regard de vos exigences et besoins, vous pouvez adhérer à l'un des contrats d'assurance emprunteur que nous proposons et qui comportent les garanties suivantes :

Garantie Décès :
Dans le cas spécifique de l'assurance emprunteur, garantie par laquelle l'assureur s'engage, en cas de décès de l'assuré consécutif à une maladie ou un accident, à verser la prestation prévue (capital ou rente) à l'établissement prêteur.

Garantie Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) :
La perte totale et irréversible d'autonomie existe lorsqu'un assuré, à la suite d'une maladie ou d'un accident, se trouve médicalement dans l'impossibilité absolue et définitive de se livrer à une occupation ou à un travail quelconque lui procurant gain et profit et si son état l'oblige, en outre, à recourir à l'assistance d'une tierce personne pour accomplir les actes ordinaires de la vie.
La garantie PTIA cesse à la fin du prêt et au plus tard jusqu'à l'âge figurant dans la notice d'information du contrat d'assurance de groupe. En cas de mise en œuvre de la garantie PTIA l'assureur verse au prêteur le capital restant dû au moment du constat de l'état de santé de l'assuré, au prorata de la quotité.

Garantie Incapacité Totale (ITT) :
État médicalement constaté qui place l'assuré, suite à un accident ou une maladie, dans l'impossibilité provisoire et complète d'exercer sa profession ou une quelconque profession. Certains contrats prévoient qu'un assuré n'exerçant pas d'activité professionnelle au moment du sinistre (congé parental, chômage) peut être considéré en ITT s'il est dans l'impossibilité provisoire et complète, médicalement constatée, d'exercer ses occupations habituelles.
L'Assureur prend en charge, pendant la durée de l'arrêt de travail et après application du délai de franchise, le paiement des échéances de prêt venant à échéance selon le fonctionnement normal du contrat de crédit et de la quotité assurée, au prorata du nombre de jours correspondant à l'arrêt total de travail, dans les limites figurant dans la notice d'information de votre contrat d'assurance de groupe.

VCE0077 - 22242

Garantie Invalidité Permanente Totale (IPT) :
État médicalement constaté qui place l'assuré, suite à un accident ou une maladie dans l'impossibilité permanente et totale d'exercer une profession. Selon les contrats, il peut s'agir de l'impossibilité de poursuivre soit l'activité exercée au moment du sinistre, soit toute activité professionnelle, quelle qu'elle soit. En outre, certains contrats peuvent exiger un taux d'invalidité fonctionnelle.
L'Assureur prend en charge, pendant la durée de l'arrêt de travail et après application du délai de franchise, le paiement des échéances de prêt venant à échéance selon le fonctionnement normal du contrat de crédit et de la quotité assurée, au prorata du nombre de jours correspondant à l'arrêt total de travail, dans les limites figurant dans la notice d'information du contrat d'assurance de groupe.

Garantie invalidité permanente partielle (IPP) :
Réduction permanente de certaines aptitudes, physiques, psycho-sensorielles ou intellectuelles, dont reste atteint l'assuré après consolidation, médicalement constatée, de son état de santé. Selon les contrats, pour caractériser une IPP, il peut être tenu compte de l'impossibilité de poursuivre soit l'activité exercée au moment du sinistre, soit toute activité professionnelle quelle qu'elle soit. Il peut également être tenu compte d'une invalidité fonctionnelle.

Solution d'assurance que vous envisagez à ce stade

Prêt	Garantie décès	Garantie PTIA	Garantie incapacité temporaire totale	Garantie invalidité permanente totale	Garantie invalidité permanente partielle	Niveau de couverture quotité (%)
Prêt n°1						0

Notre conseil

L'adhésion à l'assurance emprunteur répond à une double vocation : elle augmente indirectement la capacité de financement de l'entreprise en ce qu'elle consolide les garanties données à ses créanciers ; notamment elle facilite sa transmission en permettant de pallier les effets financiers consécutifs à la disparition du dirigeant.

03

Solution d'assurance proposée

Les prestations de l'assureur sont proportionnelles au pourcentage du capital emprunté assuré, c'est ce qu'on appelle « la quotité ». Dans un souci de sécurité maximale et notamment afin d'assurer le remboursement total du prêt en cas de décès, nous recommandons d'opter pour un capital assuré à hauteur de 100 %.
Compte tenu des informations que vous nous avez communiquées concernant les besoins et exigences de l'entreprise, le(s) contrat(s) d'assurance CNP Assurances et BPCE Vie constitue(nt) une solution adaptée à vos besoins car:
- Il vous permettrait d'être assuré pour le(s) prêt(s) finançant votre projet.
- Il prévoit la couverture des risques suivants :

Prêt n°1 Contrat d'assurance n° : 2252Y	X	X	X	X		100

L'assurance des emprunteurs est un contrat de CNP Assurances et BPCE Vie, entreprises régies par le code des assurances.

CNP Assurances - société anonyme au capital de 686 618 477 euros entièrement libéré - 341 737 062 RCS Paris - Siège social : 4 place Raoul Dautry - 75716 PARIS CEDEX 15 – Tél : 01 42 18 88 88 – www.cnp.fr – Entreprise régie par le code des assurances – GROUPE CAISSE DES DEPOTS
BPCE Vie - société anonyme au capital de 161 469 776 euros - 349 004 341 RCS Paris - Siège social : 30, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris France – Entreprise régie par le code des assurances. Filiale de Natixis Assurances

Estimation du coût de la solution d'assurance envisagée

Compte tenu des caractéristiques connues du ou des prêts, de votre âge de 52 ans, des types de garanties envisagées et de la part du capital à couvrir, le tableau ci-dessous propose une estimation du coût de l'assurance.

Il s'agit d'un tarif indicatif avant examen du dossier et du questionnaire médical par l'organisme d'assurance. Lorsqu'une personne présente un risque aggravé de santé, elle peut bénéficier des dispositions de la convention AERAS, s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggrave de Santé. Il s'agit d'un dispositif conventionnel, appliqué par l'ensemble des réseaux bancaires et des assureurs présents sur le marché de l'assurance emprunteur, qui permet de repousser les limites de l'assurabilité des personnes qui présentent ou ont présenté un risque aggravé de santé. La proposition d'assurance peut comporter une surprime d'assurance et/ou une limitation de la garantie (cf. www.aeras-infos.fr).

	Part du capital assuré	**Types de garanties**	**COTISATION € / trimestre de l'emprunteur (*)**	**Coût Total de l'assurance de l'emprunteur sur la durée du prêt, en €**
Prêt 1 : Capital emprunté : 1 000 000,00 EUR Durée du prêt : 48 mois	0 %	☐ Décès ☐ PTIA ☐ ITT ☐ IPT ☐ IPP	Sans objet	Sans objet

(*) Si la cotisation est variable, indiquer la cotisation périodique moyenne.

03

Remarques importantes

L'assurance emprunteur constitue une garantie à la fois pour le prêteur et l'emprunteur. Elle peut être un élément déterminant de l'obtention de votre prêt . Il appartient au professionnel de veiller à ce que les garanties qu'il vous propose de souscrire correspondent à vos besoins et à vos attentes.

Aussi précises que soient les informations qui vous ont été données, il est **très important** que vous **lisiez attentivement vos documents contractuels notamment la notice d'information et les éventuelles conditions particulières qui déterminent les droits et obligations de l'assuré et de l'assureur**. Nous attirons tout particulièrement votre attention sur les risques exclus, les délais de carence (période durant laquelle l'assuré ne peut pas demander la mise en œuvre de la garantie), de franchise (période durant laquelle le sinistre reste à la charge de l'assuré), les dates et motifs d'expiration des garanties.

Nous insistons sur **l'importance de la précision et de la sincérité des réponses apportées au questionnaire** d'adhésion au contrat d'assurance emprunteur, y compris la partie questionnaire médical. Une fausse déclaration intentionnelle entrainerait la nullité du contrat et la déchéance des garanties : les échéances ou le remboursement du capital restant dus seraient alors à votre charge ou à celle de vos héritiers.

Réclamations

En cas de difficultés concernant ces produits et services, le Client peut obtenir de son agence toutes les informations souhaitées, formuler auprès d'elle toute réclamation et, en cas de difficultés persistantes, saisir le service en charge des réclamations de BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST qui s'efforce de trouver avec lui une solution.

Par courrier à l'adresse suivante : BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST Service relations clients 15 boulevard de la Boutière
CS 96802

35768
SAINT GREGOIRE CEDEX

Tout renseignement relatif à une contestation peut être obtenu en téléphonant au numéro suivant : 0.805.90.45.00 (Numéro non surtaxé).
A défaut de solution le satisfaisant ou en l'absence de réponse dans le délai de 2 mois, le Client a la faculté de saisir gratuitement le médiateur de BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST sur son site internet ou par voie postale.

L'adresse postale du médiateur et les coordonnées du site internet du médiateur figurent sur les brochures tarifaires et le site internet de votre banque. Les informations nécessaires à la saisine du médiateur, son périmètre et le déroulé de la procédure de médiation figurent sur la charte de médiation disponible sur le site de BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST et/ou sur le site internet du médiateur.

En cas de souscription par Internet, le Client peut également déposer sa réclamation sur la plateforme européenne de règlement par voie extrajudiciaire des litiges en ligne qui orientera sa demande : http://ec.europa.eu/consumers/odr/. »

Pour toute réclamation portant exclusivement sur les produits d'assurance et ne relevant pas de leur commercialisation, le souscripteur peut formuler une demande d'informations ou une réclamation auprès de CNP Assurances – Département Gestion Emprunteurs – Service Souscriptions – TSA 57161 – 4, place Raoul Dautry – 75716 PARIS Cedex 15

Coordonnées de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution : ACPR 4 Place de Budapest, CS 92459, 75436 Paris Cedex 09

Informatique et Libertés

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST recueille en tant que responsable de traitement des données à caractère personnel vous concernant.

Les informations vous expliquant pourquoi et comment BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST utilisera vos données, combien de temps elles seront conservées ainsi que les droits dont vous disposez s'agissant de ces données figurent dans notre Notice d'information.

Vous pouvez y accéder à tout moment, sur notre site internet « www.bpgo.banquepopulaire.fr », espace « Réglementation » via la rubrique « Données personnelles » ou sur simple demande auprès de votre agence.

Décision et mise en garde

Vous avez bien noté que les garanties cesseront au plus tard aux âges figurant dans la notice d'information du contrat d'assurance et ne pourront jamais la dépasser, même si les échéances du prêt devaient se poursuivre au-delà de cette date.

Avant la conclusion du contrat, vous reconnaissez avoir reçu le Document d'information normalisé contenant les informations principales sur le contrat d'assurance sous format papier.

J'ai pris connaissance de la recommandation de mon Conseiller et reconnais avoir eu communication de toutes les informations me permettant de prendre ma décision en connaissance de cause et, en conséquence :

☐ J'accepte le conseil.

☐ J'accepte une partie du conseil et prends l'entière responsabilité de mes choix de garantie. L'établissement distributeur d'assurance me met donc en garde que ces garanties choisies peuvent ne pas être adaptées à ma situation. De ce fait, je ne pourrai pas mettre en cause la responsabilité de l'établissement distributeur.

☒ Je refuse le conseil et prends l'entière responsabilité de mes choix. Le prêteur me met donc en garde que le produit choisi peut ne pas être adapté à ma situation. De ce fait, je ne pourrai pas mettre en cause la responsabilité du prêteur.

Ce document ne préjuge pas de la décision définitive d'octroi du prêt demandé, ni de l'admission à l'assurance

Le : 13/10/2022

Signature du souscripteur	**Signature de l'intermédiaire**
LOIRE - ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT S.E.M.A LE DIRECTEUR GENERAL Olivier BEGSIN	

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST
société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable régie par les articles L512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit
Siége social : 15 Boulevard de la Boutière CS 26858 35768 SAINT GREGOIRE CEDEX CEDEX - 857 500 227 RCS Rennes
Intermédiaire d'assurance immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 004 504

Fait en 2 exemplaires : candidat à l'assurance et agence bancaire

BANQUE POPULAIRE
GRAND OUEST

SAEM LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT SELA / 3663485
09199389
N° Etude 7007850
Samuel Outin

ACTE DE CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

PRETEUR

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable régie par les articles L512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit 15 Boulevard de la Boutière CS 26858 35768 SAINT GREGOIRE CEDEX, immatriculée au RCS de Rennes sous le n° 857 500 227, N° ORIAS : 07 004 504.

Ci-après dénommée(s) la "Banque"

CAUTION(S)

Le (la) soussigné(e) :

La société COMMUNE DE ANCENIS-SAINT-GEREON, dont le siège social est à Place du marechal foch 44150 ANCENIS ST GEREON représentée par : Rémy ORHON agissant en qualité de Maire.

Ci-après dénommée(s) la "Caution"

LE DEBITEUR PRINCIPAL

La société SAEM LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT SELA dont le siège social est à 2, Boulevard De L Estuaire 44200 NANTES immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 860800077 représentée par :
M OLIVIER BESSIN agissant en qualité de Responsable entreprise

Ci-après dénommé(e)(s) le "Débiteur principal"

OBLIGATION GARANTIE

Prêt équipement (N° 09199389) : 1 000 000,00 EUR en principal.

AMORTISSEMENT DU CREDIT

- Echéance(s) constante(s)
  Durée : 16 échéances trimestrielles
  Taux : 1,990 %
  Montant de l'échéance sans assurance groupe : 65 175,76 EUR

Banque Populaire Grand Ouest, société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable régie par les articles L512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit dont le siège social est situé 15 boulevard de la Boutière CS 26858 35768 Saint Grégoire cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro 857 500 227. Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 004 504. Banque Populaire Grand Ouest exploite la marque Crédit Maritime.

Initiales

LO

MONTANT DU CAUTIONNEMENT

Montant global du cautionnement en principal auquel s'ajoute les intérêts, les frais, commissions et accessoires :
En chiffres : 800 000,00 EUR.
En lettres : HUIT CENT MILLE EUROS.
Dans la limite de 80,00 % des sommes restant dues par le Débiteur principal en capital, intérêts, frais, commissions et accessoires.
Durée du cautionnement : 48 mois.

CONDITIONS CONTRACTUELLES

1. La Caution, après avoir pris connaissance des caractéristiques du Crédit fait par la Banque au Débiteur Principal déclare accepter se porter caution solidaire et indivisible au profit de la Banque ou de tout autre établissement qui viendrait aux droits de celle-ci, notamment dans le cadre d'une opération de fusion-absorption et s'engage à ce titre à rembourser en cas de défaillance du Débiteur Principal toutes sommes que ce dernier peut ou pourrait devoir à la Banque en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires, au titre de l'obligation ci-dessus définie dont elle déclare parfaitement connaître toutes les conditions notamment de montant, de durée, d'amortissement, d'intérêts et commissions, d'exigibilité normale ou anticipée, conditions qu'elle déclare inutile de rappeler et dont elle accepte qu'elles lui soient applicables.

2. En raison du caractère solidaire de son engagement de caution, la Caution renonce aux bénéfices de discussion et de division. En renonçant au bénéfice de discussion, la Caution s'engage à payer la Banque, sans pouvoir exiger de cette dernière qu'elle poursuive préalablement le Débiteur Principal sur ses biens. En renonçant au bénéfice de la division, la Caution accepte que la Banque puisse lui réclamer, au cas où d'autres personnes se seraient portées cautions du Débiteur Principal, la totalité de ce que ce dernier lui doit, dans la limite de son cautionnement. La Caution ne pourrait donc exiger de la Banque qu'elle divise préalablement son action et lui réclame la seule part à sa charge compte tenu de l'existence des autres cautions. La Caution ne sera pas dispensée de la bonne exécution de ses engagements même si le Débiteur principal n'assume pas l'une quelconque de ses obligations, notamment en utilisant à des fins non conformes à ses engagements les sommes mises à sa disposition par la Banque.
La Caution ne saurait encore subordonner l'exécution de son engagement de caution à une mise en demeure préalable du Débiteur Principal par la Banque, l'exigibilité des créances de cette dernière à l'égard du Débiteur Principal entraînant de plein droit l'exigibilité de sa dette de caution et les écritures de la Banque luit étant à cet égard opposables. Nonobstant l'impossibilité pour la Banque de se prévaloir de la déchéance du terme de l'obligation ci-dessus, en cas d'échéance impayée, le défaut de paiement par ses soins de ladite échéance après mise en jeu de son engagement par la Banque, entraînera de plein droit à son égard, l'exigibilité de l'intégralité des sommes dues au titre de cette obligation.

3. La Caution renonce à se prévaloir de toute subrogation dans les droits, actions ou privilèges que la Banque a contre le Débiteur principal ainsi qu'à exercer des poursuites et d'une façon générale à élever des prétentions qui auraient pour résultat de la faire venir en concours avec la Banque et ce, tant que cette dernière demeurera créancière du Débiteur principal. Il en sera ainsi que la Caution se soit libérée partiellement ou totalement de ses obligations envers la Banque, et alors même que le présent engagement serait d'un montant inférieur aux sommes dues par le Débiteur principal.

4. Dans l'hypothèse où l'obligation garantie serait également cautionnée par un organisme professionnel dont l'activité habituelle ou accessoire est de garantir le remboursement de concours financiers (société de cautionnement mutuel, société d'assurance, ...), la Caution déclare expressément renoncer à son égard au bénéfice de l'article 2312 du Code civil. Elle ne pourra donc s'opposer au recours qu'exercerait contre elle et pour le montant intégral, l'organisme qui aurait été amené à payer en lieu et place du Débiteur principal, ni engager un recours contre ledit organisme dans le cas où la dette aurait été acquittée par elle-même.

Initiales

5. La Caution reconnaît contracter son engagement de caution en pleine connaissance de la situation financière et juridique présente du Débiteur principal dont il lui appartiendra, dans son intérêt, de suivre personnellement l'évolution, indépendamment des renseignements que la Banque pourrait éventuellement lui communiquer et de l'information qui lui sera fournie par simple lettre chaque année avant le 31 mars quant à l'état du montant de la créance garantie et de ses accessoires, au 31 décembre de l'année précédente. A ce titre, le système d'information de la Banque ayant été programmé pour informer périodiquement les cautions en application des dispositions légales, la Caution reconnaît que la Banque justifiera par cette seule constatation de l'accomplissement des formalités mises à sa charge par la loi. La Caution s'oblige à notifier à la Banque tout changement d'adresse la concernant.
De même, au cas où d'autres personnes se seraient également portées caution du Débiteur principal, il n'incomberait pas à la Banque de l'informer de la dénonciation par l'une d'elles de son engagement.
La Banque sera tenue d'aviser la Caution par simple lettre de la défaillance du Débiteur principal dès le premier incident de paiement non régularisé dans le mois de l'exigibilité de ce paiement. Elle pourra toutefois consentir à ce dernier toute prorogation de terme tacite ou exprès que la Caution déclare d'ores et déjà accepter, sans que la Caution puisse en ce cas poursuivre, à l'échéance du terme initialement prévu, le Débiteur principal pour le forcer au paiement.

6. En cas de liquidation judiciaire ou de procédure de rétablissement personnel du Débiteur Principal entraînant ainsi l'exigibilité des créances non échues à la date de son prononcé, la déchéance du terme sera également opposable aux cautions.

7. En tant que besoin, il est ici précisé que le présent engagement de caution s'ajoute aux autres garanties que la Caution a déjà pu ou que la Caution pourrait donner à la Banque en faveur du Débiteur Principal, ainsi qu'à celles constituées par ce dernier ou par un tiers.

8. Les héritiers de la Caution et plus généralement toutes personnes venant à ses droits et obligations seront tenus solidairement et indivisiblement au titre du présent engagement, de sorte que la Banque pourra exiger de n'importe laquelle de ces personnes l'intégralité de la dette, sans que puisse lui être imposée une division de ses recours.

9. Les frais du présent acte et ceux auxquels son exécution pourra donner lieu, à l'exception des frais relatifs à l'information annuelle de la caution prescrits par l'article 2302 du code civil, seront à la charge du Débiteur principal, y compris les frais d'enregistrement du présent acte que la Caution requiert, l'accomplissement de cette formalité étant laissé à la convenance de la Banque.

10. La Caution reconnaît que le présent engagement est exclusivement régi par le droit français et qu'une copie lui a été remise. La Caution autorise la Banque à remettre au Débiteur Principal une copie de cet acte.

11. La Caution a pris note que la Banque pourra conserver le présent acte sous forme numérisée et accepte donc expressément comme mode de preuve sa version électronique.

12. Dans le cadre de la signature et de l'exécution du présent cautionnement, et plus généralement de la relation entre la Caution et la Banque, cette dernière recueille et traite des données à caractère personnel concernant la Caution et concernant les personnes physiques intervenant dans le cadre de cette relation (mandataire, représentant légal, caution, contact désigné, préposé, bénéficiaire effectif, membre de la famille...).
Les informations expliquant pourquoi et comment ces données sont utilisées, combien de temps elles sont conservées ainsi que les droits dont dispose la Caution sur ses données, figurent dans la Notice d'information de la Banque sur le traitement des données à caractère personnel.
Cette notice est portée à la connaissance de la Caution lors de la première collecte de ses données. La Caution peut y accéder à tout moment, sur le site internet de la Banque : www.bpgo.banquepopulaire.fr ou en obtenir un exemplaire auprès de son agence.
La Banque communiquera en temps utile les évolutions apportées à ces informations.

Initiales

Fait à Ancenis St Géréon, le 23 novembre 2022

La signature et le cachet de la Caution doivent être précédés de la mention manuscrite suivante :

LA CAUTION : COMMUNE DE ANCENIS-SAINT-GEREON

Bon pour cautionnement solidaire et indivisible à concurrence de la somme de 800 000,00 EUR, HUIT CENT MILLE EUROS, en principal auquel s'ajoutent tous intérêts, agios, commissions, frais et accessoires au titre de l'obligation et dans les conditions stipulées ci-dessus.

Bon pour cautionnement solidaire et indivisible à concurrence de la somme de 800 000,00 €, huit cent mille euros, en principal auquel s'ajoutent tous intérêts, agios, commissions, frais et accessoires au titre de l'obligation et dans les conditions stipulées ci-dessus.

Signature et cachet de la Caution :

Initiales

LO

Signature recueillie en présence de :

VCE0030 - 22006

Banque Populaire Grand Ouest, société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable - Siège social : 15 boulevard de la Boutière CS 26858 35768 Saint Grégoire cedex - 857 500 227
RCS Rennes - Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 504. Banque Populaire Grand Ouest exploite la marque Crédit Maritime.
Madame la Médiateure de la consommation auprès de la FNBP - Adresse postale : FEDERATION NATIONALE DES BANQUES POPULAIRES 20 / 22 rue Rubens 75013 PARIS.
Adresse électronique : https://www.sitedumediateur.fr/banquepopulaire/federationnationaledesbanquespopulaires.

0p01.Gd4

DESCRIPTIF DU PRET ACCORDE

EMPRUNTEUR	: 31621570478
DOSSIER N°	: 09199389 **DEBLOCAGE DE 1000000,00 EUROS**
MONTANT DU PRET	: 1000000,00 EUROS
CATEGORIE DU PRET	: EQUIPEMENT 614
TAUX INTERET	: 1,99
PERIODICITE	: TRIMESTRIELLE
DUREE TOTALE	: 48 Mois
DATE DE REALISATION	: 12/12/2022
ASSURANCE	: 0,000000
COMMISSION	: 0,000000

TABLEAU D'AMORTISSEMENT

AGENCE DE AG ENTREPRISES NANTES EST
EDITE LE 12/12/2022 PAR ASSIT VIRTUEL

LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPE
SELA
2 BOULEVARD DE L ESTUAIRE
CS 66207
44200 NANTES

N° TERME	DATE ECHEANCE	MONTANT INTERETS (*)	MONTANT ASSURANCES (*)	MONTANT ACCESSOIRES	CAPITAL AMORTI	MONTANT ECHEANCE	CAPITAL RESTANT DU	ELEMENTS CAPITALISES	SOMMES TOTALES RESTANT DUES
1	12/03/2023	4 975,00	0,00	0,00	60 200,76	65 175,76	939 799,24	0,00	939 799,24
2	12/06/2023	4 675,50	0,00	0,00	60 500,26	65 175,76	879 298,98	0,00	879 298,98
3	12/09/2023	4 374,51	0,00	0,00	60 801,25	65 175,76	818 497,73	0,00	818 497,73
4	12/12/2023	4 072,03	0,00	0,00	61 103,73	65 175,76	757 394,00	0,00	757 394,00
	TOTAL 2023	18 097,04	0,00	0,00	242 606,00	260 703,04	757 394,00	0,00	757 394,00
5	12/03/2024	3 768,04	0,00	0,00	61 407,72	65 175,76	695 986,28	0,00	695 986,28
6	12/06/2024	3 462,53	0,00	0,00	61 713,23	65 175,76	634 273,05	0,00	634 273,05
7	12/09/2024	3 155,51	0,00	0,00	62 020,25	65 175,76	572 252,80	0,00	572 252,80
8	12/12/2024	2 846,96	0,00	0,00	62 328,80	65 175,76	509 924,00	0,00	509 924,00
	TOTAL 2024	13 233,04	0,00	0,00	247 470,00	260 703,04	509 924,00	0,00	509 924,00
9	12/03/2025	2 536,87	0,00	0,00	62 638,89	65 175,76	447 285,11	0,00	447 285,11
10	12/06/2025	2 225,24	0,00	0,00	62 950,52	65 175,76	384 334,59	0,00	384 334,59
11	12/09/2025	1 912,06	0,00	0,00	63 263,70	65 175,76	321 070,89	0,00	321 070,89
12	12/12/2025	1 597,33	0,00	0,00	63 578,43	65 175,76	257 492,46	0,00	257 492,46
	TOTAL 2025	8 271,50	0,00	0,00	252 431,54	260 703,04	257 492,46	0,00	257 492,46
13	12/03/2026	1 281,02	0,00	0,00	63 894,74	65 175,76	193 597,72	0,00	193 597,72
14	12/06/2026	963,15	0,00	0,00	64 212,61	65 175,76	129 385,11	0,00	129 385,11
15	12/09/2026	643,69	0,00	0,00	64 532,07	65 175,76	64 853,04	0,00	64 853,04
16	12/12/2026	322,64	0,00	0,00	64 853,04	65 175,68	0,00	0,00	0,00
	TOTAL 2026	3 210,50	0,00	0,00	257 492,46	260 702,96	0,00	0,00	0,00
	TOTAL EN EUROS	42 812,08	0,00	0,00	1 000 000,00	1 042 812,08	0,00	0,00	0,00

(*) prestation bancaire et financière non soumise à la TVA française

0006 0001

BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST

20221213*21292*GPR044 *P13310 7*0001403*000002/000002*000157 8*0*

PROTOCOLE DE RESILIATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT «ZAC DU PRIEURE »

ENTRE

La Commune d'ANCENIS – SAINT-GEREON,

Domiciliée Place du maréchal Foch à ANCENIS – ST- GEREON (44 156)

Représentée par son Maire, Monsieur Rémy ORHON, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-*après dénommée « **le CONCEDANT** » ou « **la collectivité concédante** »*

D'UNE PART

ET

Loire Atlantique Développement-SELA, société anonyme d'Economie Mixte Locale au capital de 13 535 337,33 € inscrite au Registre du Commerce et de Sociétés de NANTES sous le numéro B 860 800 077, dont le siège est 2 boulevard de l'Estuaire-CS 66207- 44262 NANTES CEDEX,

Représentée par sa directrice générale en exercice, Madame Audrey BLAU, agissant en vertu d'une décision du conseil d'administration en date du 3 mars 2023

Ci-après dénommée, ***« LAD-SELA »*** *ou* ***« le concessionnaire »*** *ou* ***« l'Aménageur »***

D'AUTRE PART

Il a été préalablement exposé ce qui suit

Par délibération en date du 3 mai 2010, la commune historique de Saint-Géréon a confié à la SELA devenue LAD-SELA la réalisation de la ZAC du Prieuré dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Cette concession a fait l'objet de plusieurs avenants.

Par l'avenant n°1, signé par les parties le 3 juillet 2013, l'article 21.1 du traité de concession relatif au remboursement au concédant du coût des études préalables par le concessionnaire a été supprimé consécutivement à une décision de justice.

L'avenant n° 2 du 28 janvier 2015, avait mis à jour la liste des terrains communaux et des parcelles à acquérir par le concessionnaire et a modifié le montant et les modalités de la participation du concédant, notamment par un apport en nature des terrains.

L'avenant n°3 du 26 décembre 2018 portait sur une nouvelle mise à jour des acquisitions dans le périmètre de l'opération, la modification du montant de la participation financière du concédant, et la prorogation de la concession d'aménagement jusqu'en juillet 2025.

L'avenant n°4 en date du 20 décembre 2019, a modifié l'article 31 du traité de concession afin de permettre au concédant d'accorder sa garantie au service des intérêts financiers et au remboursement d'un emprunt contracté par le concessionnaire pour la réalisation de la ZAC.

Enfin, par l'avenant n°5 signé le 2 novembre 2021, le montant et les modalités de la participation du concédant à l'opération ont été modifiées en prévision de l'ajustement des prix de vente des terrains du secteur nord de la ZAC et de l'évolution de la programmation, la durée de la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 31 juillet 2027 et le montant de la rémunération du concessionnaire a été modifié.

Aujourd'hui, la totalité du secteur sud de la ZAC est réalisée. La secteur Nord de la ZAC a été acquis en totalité par LAD-SELA majoritairement par la mise en œuvre de procédures d'expropriation mais le démarrage opérationnel n'a pas pu commencer.

En effet, le calendrier de réalisation de la ZAC a été perturbé par de nombreux recours contentieux engagés à l'initiative des anciens propriétaires.

Dans ces circonstances, et sans attendre la fin de la concession, les parties ont convenu de procéder à la résiliation de la concession qui les lie et de mettre en œuvre les dispositions contractuelles encadrant la résiliation amiable du contrat.

Le présent protocole de résiliation a pour objet d'organiser les démarches administratives et financières nécessaires à la résiliation du contrat et permettant la poursuite de la ZAC par la commune et notamment :

- D'arrêter le bilan de clôture,
- De prévoir le rachat des actifs de l'opération,
- De prévoir le transfert de la DUP au profit de la commune,
- De prévoir le transfert de l'autorisation environnementale (Dossier Loi sur L'Eau),
- La subrogation de la commune dans les actions judiciaires en cours par la Loire Atlantique Développement SELA.

Ceci étant exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit

PROJET

Article 1er – Objet du protocole

Le présent protocole a pour objet de :

- Prendre acte de la résiliation amiable de la concession d'aménagement de la ZAC du Prieuré et fixer un délai pour la fin des opérations de clôture administrative et financière de la concession,
- Préciser les conséquences administratives, juridiques et financières liées à la résiliation anticipée du contrat, et les conditions dans lesquelles les droits et obligations du concessionnaire seront repris par la commune :
    - Arrêter le pré-bilan de clôture de l'opération,
    - Organiser les conditions du transfert des biens, et le cas échéant des contrats en cours à la Commune, notamment l'emprunt en cours,
    - Prévoir le transfert de la DUP en cours de validité au profit de la commune, ainsi que Le transfert de l'autorisation environnementale (Dossier Loi sur L'Eau).

Article 2 - Date d'effet de la résiliation de la concession

Les parties conviennent de fixer la date d'effet de la résiliation amiable de la concession d'aménagement après notification du protocole signé par la Commune à la Société au plus-tard le 31/12/2025.

La clôture emporte la cessation de toute obligation du concessionnaire vis-à-vis de la Commune - et réciproquement – à l'exception des obligations résultant du présent protocole.

La résiliation n'emporte pas suppression de ladite ZAC, laquelle relève des dispositions de l'article R.311-12 du code de l'urbanisme.

Article 3. Conséquences juridiques de la résiliation

3.1. Principe de subrogation du Concédant dans les droits et obligations du concessionnaire

Selon les termes de l'article 35 du traité de concession relatifs aux conséquences juridiques de l'expiration du contrat, la Commune est subrogée de plein droit dans les droits et obligations à compter de la date de résiliation du contrat.

En application de ce principe, la collectivité concédante devient dès l'expiration du contrat propriétaire de l'ensemble des biens immobiliers de la concession à savoir :

- Les équipements et ouvrages devant lui revenir gratuitement à leur achèvement qui constituent des biens de retour de la concession, moyennant le cas échéant, le reversement des participations du concédant affectées à la réalisation de ces équipements,

- L'ensemble des terrains acquis par le concessionnaire en vue d'être cédés à des tiers qui n'ont pas été revendus (biens de reprise). Les conditions de la cession à intervenir sont précisées à l'article 3.2 ci-après.

PROJET

- La Commune se substituera à LAD-SELA qui n'aura plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours sauf en cas de faute professionnelle du concessionnaire. Un état des procédures en cours est rappelé à l'article 3.5 ci-après.

3.2. Les conditions de cession des biens immobiliers et de l'assiette foncière des équipements publics à la commune

Biens de reprise :
En application du principe de subrogation rappelé à l'article 3.1 ci-avant, les biens immobiliers acquis par LAD-SELA en vue d'être aménagés et vendus à des tiers seront cédés à la Commune. Les biens listés ci-dessous représentent une surface de 31 455m² et figurent sur le plan en annexe 2.

Secteur ZAC	Préfixe	Section	Numéro	Contenance
Nord	**160**	**AK**	**16**	385
Nord	**160**	**AK**	**17**	124
Nord	**160**	**AK**	**18**	191
Nord	**160**	**AK**	**19**	118
Nord	**160**	**AK**	**20**	736
Nord	**160**	**AK**	**22**	5 298
Nord	**160**	**AK**	**23**	73
Nord	**160**	**AK**	**24**	301
Nord	**160**	**AK**	**25**	179
Nord	**160**	**AK**	**26**	122
Nord	**160**	**AK**	**27**	119
Nord	**160**	**AK**	**28**	293
Nord	**160**	**AK**	**33**	1 101
Nord	**160**	**AK**	**37**	172
Nord	**160**	**AK**	**38**	303
Nord	**160**	**AK**	**44**	760
Nord	**160**	**AK**	**197**	140
Nord	**160**	**AK**	**198**	17 177
Nord	**160**	**AK**	**201**	774
Nord	**160**	**AK**	**204**	81
Nord	**160**	**AK**	**205**	45
Nord	**160**	**AK**	**208**	14
Nord	**160**	**AK**	**209**	1 636
Nord	**160**	**AK**	**246**	1 313
			Sous-total	**31 455**

Par dérogation à l'article 35.2 du traité de concession, le prix de cession des terrains qui n'ont pas été aménagés, est fixé en fonction de leur prix d'acquisitions tel qu'il ressort du dernier CRACL approuvé. Ce prix s'élève à 648 697 € HT et prend en compte à ce stade le montant consigné par LAD-SELA dans le cadre de la procédure d'expropriation dans l'attente de la fixation définitive du prix.

PROJET

Le transfert de propriété interviendra par acte authentique avant le 30 novembre 2025 à compter de la signature du présent protocole et aux conditions financières figurant dans l'arrêté des comptes.

Biens de retour :
L'assiette foncière des ouvrages et équipements publics « achevés » et « non achevés », constituant les biens de retour de la concession fera l'objet d'une cession à titre gratuit à la commune. Les biens listés ci-dessous représentent une surface de 2 841 m² et figurent sur le plan en annexe 1.

Secteur ZAC	Préfixe	Section	Numéro	Contenance
Sud	**160**	**AL**	**13**	39
Sud	**160**	**AL**	**38**	13
Sud	**160**	**AL**	**340**	354
Sud	**160**	**AL**	**354**	571
Sud	**160**	**AL**	**355**	13
Sud	**160**	**AL**	**361**	5
Sud	**160**	**AL**	**381**	47
Sud	**160**	**AL**	**382**	37
Sud	**160**	**AL**	**405**	1 762
			Sous-total	**2 841**

Le transfert de propriété du foncier d'assiette des équipements publics interviendra par acte authentique au plus tard le 30 novembre 2025 (signature d'un seul acte). Ils seront cédés à l'euro symbolique.

Seules les tranches 1 et 2 du secteur Sud de la ZAC ont donné lieu à la réalisation d'ouvrages et donc la constitution de biens de retour. Les Procès-Verbaux de remise d'ouvrage des tranches 1 et 2 devront être signés au plus tard le 30 septembre 2025.

3.3. Le sort des marchés en cours

LAD SELA s'engage à clôturer tous les marchés en cours, étant précisé que LAD SELA provisionnera les éventuelles indemnités de résiliation dans le bilan de clôture.

3.4 Transfert de la DUP et de l'Autorisation au titre de la Loi sur L'Eau

3.4.1 Transfert de la DUP

En tant que bénéficiaire de l'arrêté de DUP de la ZAC, LAD-SELA informera les services Préfectoraux par courrier du changement de bénéficiaire de la DUP avant le 15 septembre 2025 compte-tenu de la résiliation du contrat de concession.

La commune devra également transmettre un courrier à la Préfecture faisant état de son accord pour le bénéfice de la DUP, au plus tard le 30 septembre 2025.

3.4.2 Transfert de l'autorisation au titre de la Loi sur L'Eau

En tant que bénéficiaire de l'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (récépissé Déclaration), LAD-SELA informera les services Préfectoraux par courrier du changement de bénéficiaire compte-tenu de la résiliation du contrat de concession avant le 15 septembre 2025.

La commune devra également transmettre un courrier à la Préfecture faisant état de son accord pour le bénéfice de l'autorisation (Récépissé Loi sur L'Eau), au plus tard le 30 septembre 2025.

3.5 Transfert des contrats et actes en cours :

3.5.1 Cautions liées à la commercialisation des terrains :

LAD-SELA déclare avoir reçu des cautions au titre des éventuels dommages causés aux espaces et équipements publics, pour un montant cumulé au 31 mai 2025 de 6000 € (lots 16-19-21-13). LAD-SELA s'engage à restituer ces cautions aux acquéreurs ou directement à la Commune d'ici à la date d'effet de résiliation de la concession d'aménagement. LAD-SELA communiquera à la Commune, au plus tard le 1er novembre 2025, l'état à jour de la restitution ou non desdites cautions.

3.5.2 Transferts de l'emprunt :

La commune procédera au remboursement de la totalité des financements mobilisés par LAD pour la réalisation de l'opération. Un prêt de 1 000 000 d'euros a été contracté par LAD-SELA auprès de la banque BPGO sur une durée de 48 mois (contrat n°09199389 en annexe 5). La résiliation de la concession étant prévue avant le 31 décembre 2025 et l'échéance du contrat de crédit étant au 12 décembre 2026 (avec une périodicité trimestrielle), la commune devra régler les 4 dernières échéances (n°13 à 16 du tableau d'amortissement en annexe 6) pour un montant total de 260 702.96 €. Un avenant de transfert des emprunts en cours sera conclu entre la banque, la commune et le concessionnaire.

Dans le cas où la banque BPGO ne validerait pas le transfert de l'emprunt à la commune avant le 30 octobre, LAD-SELA procédera au remboursement **par anticipation** de la totalité des financements mobilisés pour la réalisation de l'opération et que, par suite, les garanties d'emprunt associées ne pourront être activées. La résiliation de la concession étant prévue avant le 31 décembre 2025 et l'échéance du contrat de crédit étant au 12 décembre 2026, le remboursement par anticipation portera sur un montant de 260 702.96 € et générera une indemnité de 5% du capital restant dû soit 12 874.62 € selon le tableau d'amortissement en annexe 6. Le montant de ces indemnités sera inscrit en dépense dans le bilan de clôture définitif le cas échéant.

3.6 – Subrogation de la commune dans les litiges en cours

Il est rappelé pour mémoire que certaines procédures contentieuses ne sont pas définitives.

Dans le cadre de la fin anticipée du traité de concession, la commune poursuivra les actions judiciaires en cours, LAD-SELA n'ayant plus la qualité pour intervenir dans les litiges en cours.

Pour la parfaite information de la commune, il est établi ci-dessous la liste des instances en cours.

- **Cour administrative d'appel de Nantes, n°23NT01092 :**

  Cette procédure a été engagée par M. Yves GAGNEUX, M. Joseph GAGNEUX, M. Pascal GAGNEUX et Mme Marie HARDY à l'encontre du jugement du Tribunal administratif de NANTES n°1910393 les ayant déboutés de leur demande d'annulation de l'arrêté préfectoral n°2019/BPEF/061 du 22 mai 2019 du préfet de Loire-Atlantique ayant déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement concerté du Prieuré sur le territoire de la Commune d'ANCENIS-SAINT-GEREON.

  Outre les consorts GAGNEUX, les parties suivantes sont à la cause et ont la qualité d'intimés :

- La commune d'ANCENIS-SAINT-GEREON,
- La société LAD-SELA,
- Le ministère de l'Intérieur,
- Le ministère de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche,
- Le préfet de la région Pays de la Loire et de la Loire-Atlantique.

Par un arrêt avant-dire droit du 13 septembre 2024, la Cour administrative d'appel a sursis à statuer sur les conclusions de la requête d'appel et a imparti aux intimés un délai de neuf mois à compter de la notification de cet arrêt pour régulariser le vice affectant selon la Cour l'avis de l'autorité environnementale rendu dans le cadre de la préparation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique.

Cette affaire sera donc appelée à une nouvelle audience après l'expiration du délai de 9 mois en vue de statuer définitivement sur la légalité du jugement attaqué et de l'arrêté de déclaration d'utilité publique afférent à la ZAC du Prieuré.

Il a été décidé de former un pourvoi en cassation à l'encontre de l'arrêt avant-dire droit susvisé et d'en solliciter le sursis à exécution. Ce pourvoi a fait l'objet d'une décision de non-admission le 14 avril 2025, n°498431 & 499270. La CAA va donc poursuivre la procédure en attendant une régularisation de l'avis de l'autorité environnementale.

- **Conseil d'Etat, n°498875 :**

Cette procédure a été engagée par MM. Yves GAGNEUX, Joseph GAGNEUX et Pascal GAGNEUX à l'encontre de l'arrêt avant-dire droit rendu le 13 septembre 2024 par la Cour administrative d'appel de NANTES dans l'instance n°23NT01092. Elle a pour objet de faire annuler cet arrêt et d'obtenir qu'il soit jugé au fond que l'arrêté de DUP du 22 mai 2019 est illégal et non régularisable.

Ce pourvoi a fait l'objet d'une décision de non-admission le 23 juin 2025.

- **Cour de cassation, chambres civiles, F 24-22.250 :**

Cette procédure a été engagée par la société LAD-SELA à l'encontre de l'arrêt de la Cour d'appel de RENNES du 11 octobre 2024 dans l'instance RG 23/04538 dans la procédure de fixation de prix de l'expropriation des parcelles ayant appartenu à MM. Joseph GAGNEUX, Pascal GAGNEUX et Yves GAGNEUX.

La procédure est en cours et vise principalement à obtenir l'infirmation de l'arrêt en tant qu'il a retenu que la circonstance que les parcelles litigieuses soient situées dans le périmètre d'une ZAC était insuffisant pour qu'elles soient considérées au sens des dispositions de l'article L.322-3 du code de l'expropriation comme relevant d'une opération d'aménagement d'ensemble et a donc considéré que la qualification de terrain à bâtir devait être conduite en considération du dimensionnement des réseaux à la parcelle et non pour l'ensemble de la zone.

Pour rappel, le juge de l'expropriation du Tribunal judiciaire de Nantes avait fixé le montant des indemnités d'expropriation à 283 056,00 euros au titre de l'indemnité principale et 29 305,60 euros au titre de l'indemnité de remploi, par un jugement du 20 juin 2023 n°RG 2023/10.

La Cour d'appel de Rennes avait rehaussé l'indemnité principale à un montant de 345 010,00 euros et l'indemnité de remploi à un montant de 35 501,00 euros, par un arrêt du 11 octobre 2024 n°RG 23/04538.

PROJET

La société LAD-SELA a consigné le montant fixé par le juge de première instance auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations afin de pouvoir prendre possession des terrains.

La commune sollicitera la déconsignation des fonds en lieu et place de LAD-SELA avant le 30 septembre 2025, en justifiant de la résiliation anticipée du traité de concession dans l'arrêté de déconsignation à prendre.

La commune devra ainsi procéder de la manière suivante :

- Création d'un compte en ligne sur la CDC par la commune
- Renseignement en ligne du formulaire de déconsignation en joignant les justificatifs sollicités :
    - L'arrêté ou la décision administrative de déconsignation
    - Le Relevé d'Identité Bancaire du ou des bénéficiaires des fonds
    - La pièce d'identité (CNI ou passeport en cours de validité ou KBIS de moins de trois mois de l'exproprié s'il est bénéficiaire du paiement

Le surplus indemnitaire correspondant à l'écart entre le montant fixé en appel et le montant fixé en première instance n'a pas été consigné. Ce montant est toutefois provisionné au bilan de clôture, au même titre que les frais de dépens, dans l'attente de la Décision de la Cour de Cassation. Dans le cas où cette Décision n'intervient pas avant le terme de la concession, LAD-SELA s'engage à retirer le montant provisionné du bilan de clôture définitif et à diminuer en conséquence la participation communale si la Décision n'intervient pas avant le terme de la concession. La COMMUNE s'engage de son côté à verser le surplus indemnitaire (et les frais de dépens) après le terme de la concession, si la décision de la Cour de Cassation est défavorable.

Article 4 - Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

4.1 – Pré-bilan de clôture

Les conséquences financières de l'expiration de la concession sont prévues à l'article 35 du traité de concession. Il est expressément prévu que le concessionnaire établisse à l'expiration de la concession d'aménagement :

- Un arrêté des comptes (ou bilan de clôture) qui déterminera le solde d'exploitation de l'opération issu des charges et des produits de la concession,

- Un solde des financements (montant des emprunts et le cas échéant le solde du capital des emprunts et le montant des avances à rembourser par le concessionnaire).

Un pré-bilan de clôture des opérations effectuées par LAD-SELA dans le cadre de sa mission de concessionnaire jusqu'à la date de résiliation de la concession d'aménagement a été établi (Annexe 3).

Les sommes inscrites en dépenses dans ce bilan correspondent notamment, et sans que cette liste ne soit exhaustive :

- Aux dépenses engagées dans le cadre de l'opération (prix des acquisitions, montant des études et travaux réglés),

- Aux charges et frais divers non individualisables (frais financiers, rémunération de l'aménageur, charges diverses),

- Aux indemnités de résiliation éventuelles des contrats et marchés conclus par la société,

Les sommes inscrites en recettes dans ce bilan correspondent :

- Aux cessions de terrains intervenues ou à intervenir jusqu'à la date de la résiliation (notamment la cession de biens non vendus à la commune),

- A la participation de la collectivité concédante.

A cet égard, il est précisé que la concession d'aménagement bénéficie d'une participation de la commune d'un montant de **786 155 euros HT** au titre des équipements publics - et de **257 780 euros HT** à titre de participation d'équilibre, soit un montant total de 1 043 935 € HT. Le montant de cette participation devra être ajusté en fonction des modalités de remboursement de l'emprunt en cours (transfert emprunt à la commune ou remboursement anticipé par LAD-SELA avec indemnités), de l'issue du contentieux sur le prix (surplus indemnitaire éventuel) ou de provisions complémentaires pour travaux avant remise des ouvrages.

En outre, la société LAD-SELA est autorisée à imputer au bilan de clôture le montant de sa rémunération de clôture d'un montant estimé à 20 000 euros HT ainsi que les provisions correspondant aux frais à régler dans le cadre de procédure de clôture de la concession d'aménagement.

Il est enfin précisé que LAD-SELA renonce aux indemnités de résiliation anticipée prévues à l'article 36.3 du traité de concession.

4.2 - Règlement des sommes dues

Le montant total du bilan de la concession d'aménagement intégrant le rachat par la commune des biens immobiliers non vendus **est arrêté prévisionnellement à 3 095 290 euros HT en dépenses et en recettes selon le pré-bilan de clôture figurant en Annexe 3.**

Le montant de la cession des biens immobiliers de la concession d'aménagement racheté par la commune est fixé à **648 697 euros HT.** Ce montant prend en compte l'indemnité d'expropriation consignée à ce stade, dans l'attente de la fixation définitive du prix par le Juge. Le montant du surplus indemnitaire devra être ajoutée en cas de validation de l'arrêt de la CA de Rennes.

Il sera versé à la signature de l'acte authentique de vente desdits biens dans le délai fixé à l'article 3.2 ci-avant. Il est précisé que les frais de notaire ont été provisionnés dans le bilan de clôture et seront donc versés par le concessionnaire.

Le montant de la participation communale restant à verser s'élève à 161 155 € HT. Cette participation sera versée avant le 30 novembre 2025. Le montant de cette participation devra être ajusté en fonction des modalités de remboursement de l'emprunt en cours (transfert emprunt à la commune ou remboursement anticipé par LAD-SELA avec indemnités) et de l'issue du contentieux sur le prix (surplus indemnitaire éventuel).

Ces recettes liées à la cession des biens immobiliers et au versement de la participation permettent d'établir un arrêté des comptes à l'équilibre en dépenses et en recettes.

4.3 - Bilan de clôture définitif

Le Concessionnaire établira un arrêté des comptes définitif de la concession et du solde d'exploitation au plus tard le 28 février 2026 (délai d'enregistrement comptable des derniers flux financiers opérés en 2025 le cas échéant).

PROJET

Le bilan de clôture définitif sera soumis à l'assemblée délibérante du Concédant qui donnera alors quitus de sa mission au Concessionnaire.

Article 5 – Mise en œuvre du protocole

Les parties s'engagent à faire toute diligence pour que soient conclus dans les meilleurs délais tous les actes et démarches nécessaires à la mise en œuvre du présent Protocole.

PROJET

Article 6 – Election de domicile et litige

Pour l'exécution des présentes, chacune des parties fait élection de domicile à son siège social indiqué en tête des présentes.

En cas de difficulté dans l'exécution des obligations figurant au présent contrat, les parties rechercheront avant tout une solution amiable.

Dans l'hypothèse où elles n'y parviendraient pas, tout litige ou contestation auxquels le présent contrat pourra donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera porté devant le tribunal administratif.

Article 7 – Prise d'effet et durée

Le présent protocole entrera en vigueur à compter de sa notification à la société après transmission de la délibération l'approuvant au contrôle de légalité.

Il produira ses effets jusqu'au complet accomplissement de l'ensemble des engagements pris par chacune des Parties.

Article 8 - Liste des annexes

ANNEXE 1 : Plan des biens de retour à rétrocéder à la commune sur le secteur sud

ANNEXE 2 : Plan des biens de reprise à rétrocéder à la commune sur le secteur Nord

ANNEXE 3 : Pré-bilan de clôture de l'opération

ANNEXE 4 : Consignation des indemnités d'expropriation fixées par le Juge de l'Expropriation

ANNEXE 5 : contrat de prêt BPGO

ANNEXE 6 : Tableau d'amortissement prêt BPGO

Fait à

Le

En 2 exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties.

Pour la Commune Le Maire	Pour LAD-SELA La Directrice Générale

PROJET

PROJET

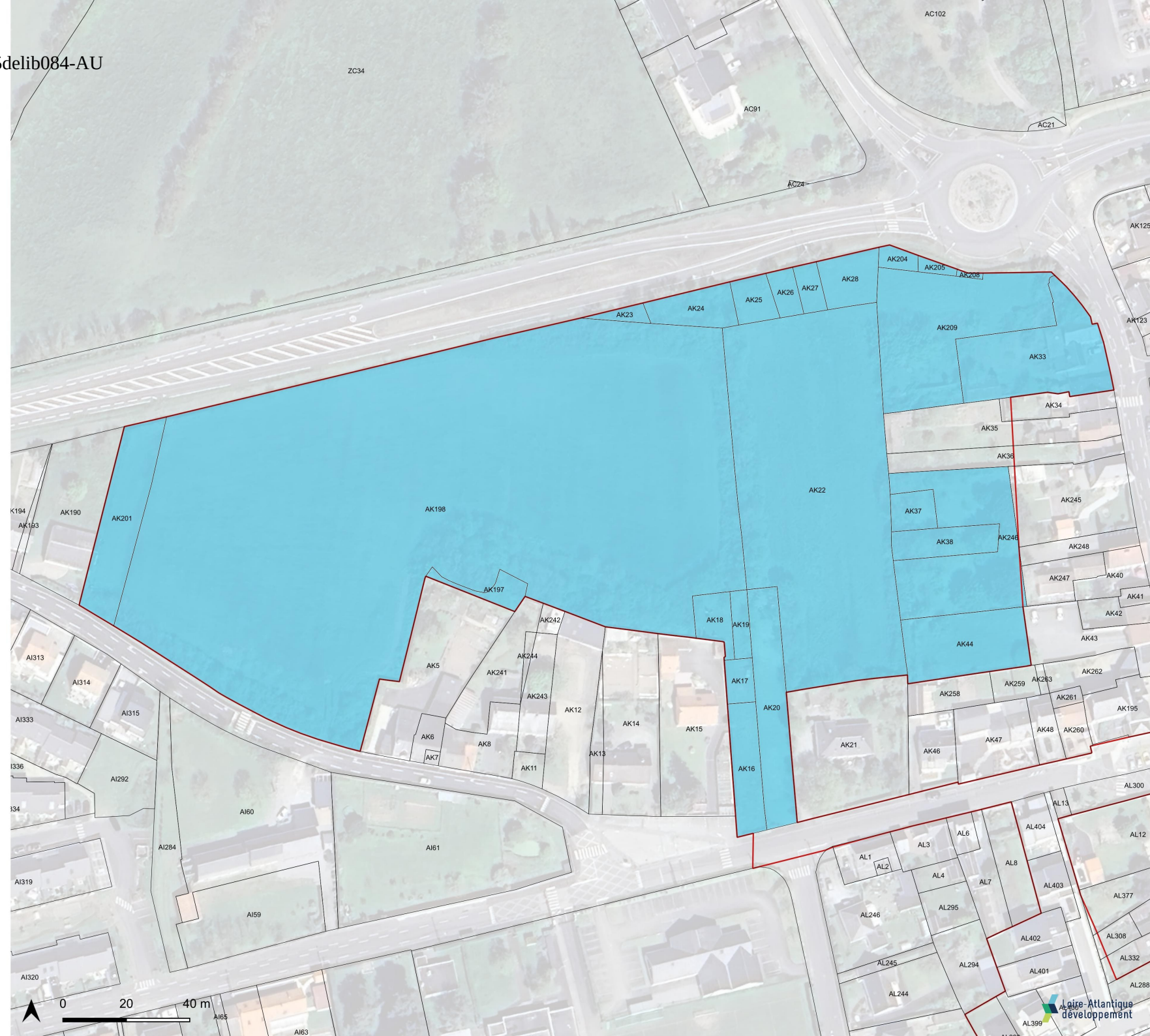
01604 - ZAC DU PRIEURE

Accusé de réception en préfecture
044-200083228-20250707-5_2025delib084-AU
Reçu le 08/07/2025

Rétrocessions - Secteur Nord

Périmètre LAD

Biens de reprise



Loire-Atlantique développement