
ARRONDISSEMENT
DE ROCHFERT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 23.088

L'an deux mille vingt-trois, le 25 mai, à 18 h 00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 17 mai 2023

DATE D'AFFICHAGE

Le 17 mai 2023

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Nadine DAVID, Mme Dominique BERGEROT, M. Jean-Michel DENIS, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, adjoints.

M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Christine DELPECH-SOULET, Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Françoise LARRIEU, Mme Christelle MAIRE, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Raynald RIMBAULT, M. Thierry REGISTER, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

M. Gilbert LOUX représenté par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE
Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT
Mme Océane FERNANDES représentée par Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE
Mme Madeline TANTIN représentée par M. Didier SIMONNET
M. Philippe CUSSAC représenté par M. Patrick MARENGO
M. Christophe PLASSARD représenté par M. Thomas LAFARIE

ÉTAIT ABSENTE-EXCUSÉE : Mme Marie-Claire SEURAT

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 26
Nombre de votants : 32

M. Raynald RIMBAULT a été élu secrétaire de séance.

OBJET : APPROBATION DE PRÊTS AVEC HYPOTHÈQUES CONVENTIONNELLES PORTANT SUR LES BAUX EMPHYTÉOTIQUES SIGNÉS AVEC REVITHAL ET SHIR POUR L'EXPLOITATION DU CENTRE DE THALASSOTHÉRAPIE ET DE L'HÔTEL SIS LIEU-DIT FORT DU CHAY À ROYAN

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : UNANIMITÉ

Par délibération N°90.053 du 27 juin 1990, la commune de ROYAN a consenti deux baux emphytéotiques conclus lieu-dit « Fort du Chay », 4 allée des Rochers à ROYAN, cadastré section AE, numéro 246, lieu-dit « f9001 Allée des Rochers » pour une contenance de 6.000 m² :

- 1 - bail emphytéotique portant sur le centre de thalassothérapie et volumes accessoires (société dénommée REVITHAL),
- 2 - bail portant sur l'hôtel et volumes accessoires (société dénommée SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS ayant pour sigle S .H.I.R).

Le complexe hôtelier et l'espace de thalassothérapie situés au 6 bis allée des Rochers font l'objet d'un financement pour travaux auprès du CREDIT AGRICOLE et de BPIFRANCE. Lesdits établissements requièrent notamment des inscriptions d'hypothèques conventionnelles sur les droits réels résultant des baux emphytéotiques susvisés conférés sur lesdits volumes et les ouvrages et constructions édifiés dans lesdits volumes.

Conformément aux termes des deux baux emphytéotiques et de l'article L1311-3 du code général des collectivités territoriales, il convient que la commune de ROYAN, en sa double qualité de bailleur emphytéote et de collectivité territoriale, approuve les projets d'hypothèques.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver les prêts avec hypothèques à intervenir :

- pour le centre de thalassothérapie : deux contrats de prêt à intervenir par respectivement le Crédit Agricole et Bpifrance au profit de la société REVITHAL,
- pour l'hôtel : deux contrats de prêt à intervenir par respectivement le Crédit Agricole et Bpifrance au profit de la société SHIR.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu les baux emphytéotiques signés avec les sociétés REVITHAL et SHIR,
- Vu les quatre projets de prêts avec affectation hypothécaire,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'approuver les contrats de prêt avec hypothèques :
 - pour le centre de thalassothérapie : contrats de prêt à intervenir entre la société REVITHAL avec le crédit agricole et Bpifrance,
 - pour l'hôtel : contrats de prêt à intervenir entre la société SHIR avec le crédit agricole et avec Bpifrance.

Fait et délibéré les jour, mois, et an susdits,
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Patrick MARENGO

Le secrétaire de séance,



Raynald RIMBAULT

4, rue de Berri – PARIS (8^{ème} arrondissement)

Projet n° 5 du 15 mai 2023

**Prêt CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME
DEUX-SEVRES / SHIR**

(Projet établi sous toutes réserves et sans valeur contractuelle)

[•]

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE []**

**A PARIS (8^{ème} arrondissement) 4, rue de Berri au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé.**

**Maître Soline YVON, Notaire au sein de la Société dénommée
« PERINNE Notaires » Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office
Notarial sis à PARIS (8^{ème} arrondissement) 4, rue de Berri,**

**Avec la participation à distance, en son Office Notarial, de Maître
Sandrine GODET, Notaire à PARIS (2^{ème} arrondissement) 15, boulevard
Poissonnière, assistant la société BPIFRANCE, l'Intervenant.**

**A reçu en la forme authentique le présent Acte, à la requête des Parties ci-
après identifiées, contenant :**

PRET AVEC AFFECTATION HYPOTHECAIRE

1. IDENTIFICATION DU PRETEUR

La Société dénommée **CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES**, Société anonyme coopérative à capital Variable au capital de 39.275.729,96 €, dont le siège est à LAGORD (17140), 14 rue Louis Tardy, identifiée au SIREN sous le numéro 399354810 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

Représentée par [●], [●] professionnellement domiciliée à PARIS (8ème arrondissement), 4 rue de Berri,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Luc ALTRUSSEAU, [●] de la société CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du [●],

Monsieur Jean-Luc ALTRUSSEAU, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Thierry LIARD, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 23 décembre 2021,

Monsieur Thierry LIARD, Directeur du Développement des Crédits de la CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec faculté de déléguer et de substituer, par Monsieur Jean Guillaume MENES, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 27 juillet 2021,

Monsieur Jean Guillaume MENES, ayant lui-même agi en sa qualité de Directeur Général de la CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, nommée à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 24 février 2012 et renouvelé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 16 avril 2021, et ayant tous pouvoirs, tant en vertu des statuts de la société que de l'article L.225-51-1 du Code de Commerce.

Un exemplaire d'une copie de l'intégralité des documents susvisés est demeuré ci-annexé.

(Annexe 1. Pouvoirs du Prêteur)

Ci-après dénommée « le **Prêteur** » ou « la **Banque** »

2. IDENTIFICATION DE L'EMPRUNTEUR

La Société dénommée « **SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R.** » par abréviation « **S.H.I.R.** », Société par actions simplifiée au capital de 40.000,00 EUR, dont le siège est à ROYAN (17200), 6 bis allée des Rochers, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINTES sous le numéro 379 396 450.

Représentée à l'Acte par Madame Agnès **MARQUETON**, Secrétaire Générale, domiciliée au siège de la Société

Agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Pierre **HENRY** aux termes d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société dénommée **S.H.I.R.** en date du [●].

Monsieur Jean-Pierre **HENRY**, susnommé, ayant agi en sa qualité de Directeur général de la Société dénommée **SOCIETE CHARENNAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER**, Société par

actions simplifiée au capital de 5.587.900,00 EUR, dont le siège social est situé à LA ROCHELLE (17000) C/o l'Océanide Quai Louis Prunier, identifiée au SIREN sous le numéro 378.124.846 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE, fonction à laquelle il a été nommé en vertu d'une décision du Conseil d'administration en date du 30 juin 2021, pour une durée ne pouvant excéder celle du mandat du Président, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, **non encore intervenue à ce jour, ainsi déclaré.**

Ladite Société dénommée **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER**, elle-même prise en sa qualité de Président de la Société dénommée **SOCIETE HOTEL THALASSO ET CIE**, Société par actions simplifiée au capital de 14.560.000,00 EUR, dont le siège social est situé à OUISTREHAM (14150) avenue du Commandant Kieffer, identifiée au SIREN sous le numéro 433.199.239 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN, fonction à laquelle elle a été nommée en vertu d'une délibération de l'assemblée générale mixte des associés en date du 24 novembre 2006.

Ladite Société dénommée **SOCIETE HOTEL THALASSO ET CIE**, elle-même prise en sa qualité de Président de la Société dénommée **S.H.I.R.**, fonction à laquelle elle a été nommée en vertu d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire des associés en date du 4 décembre 2009.

Et comme spécialement habilitée à l'effet des présentes, avec faculté de substituer, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société dénommée **S.H.I.R.** en date du [●].

Un exemplaire d'une copie de l'intégralité des documents susvisés est demeuré ci-annexé.

(Annexe 2. Pouvoirs de l'Emprunteur)

Ci-après dénommée « l'Emprunteur »,

3. IDENTIFICATION DE L'INTERVENANT

La Société dénommée **BPIFRANCE**, Société anonyme au capital de 5.440.000.000 €, dont le siège est à MAISONS-ALFORT (94700), 27/31 avenue du Général Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 32025248901075 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

Observation étant ici faite que la dénomination indiquée dans l'extrait K BIS comporte des lettres minuscules, mais que pour se conformer à l'article 76-1 du Décret du 14 octobre 1955 relatif à la publicité foncière, elle figure ici en lettres majuscules.

Représentée par M[●], [●], domicilié(e) à PARIS (75002) 15 Boulevard Poissonnière.

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par Monsieur **Eric VERSEY**, Directeur du Réseau Ile-de-France de la société « BPIFRANCE », domicilié à MAISONS-ALFORT (94700), 27-31, avenue du Général Leclerc, aux termes d'un acte sous seings privés en

date à PARIS du **27 octobre 2020**, dont l'original a été déposé au rang des minutes de l'Office notarial dénommé "DUFOUR et Associés", Notaires à PARIS (2ème) 15, boulevard Poissonnière, suivant acte reçu par Maître Pascal DUFOUR, Notaire à PARIS, le **27 octobre 2020**.

Ledit Monsieur **Eric VERSEY**, Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs généraux (pouvoirs dits "**A1**") qui lui ont été donnés avec faculté de déléguer tout ou partie de ces pouvoirs, aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas BAUM, Notaire à PARIS, membre de la Société Civile Professionnelle "Prud'homme & Baum" titulaire d'un Office Notarial à PARIS (2ème arrondissement), 1-3 rue Lulli, le 21 juillet 2020, dont une copie a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial "DUFOUR et Associés", ci-dessus dénommée, suivant acte reçu le **27 octobre 2020**.

Par Monsieur **Nicolas DUFOURCQ**, Directeur Général de la société dénommée "**BPIFRANCE**", domicilié à MAISONS-ALFORT (94700) 27-31 avenue du Général Leclerc.

Ledit Monsieur **Nicolas DUFOURCQ**, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 12 juillet 2013 et renouvelé dans cette fonction pour une durée de 5 ans, aux termes de la réunion du Conseil d'Administration en date du 14 mai 2018.

Un exemplaire d'une copie de l'intégralité des documents susvisés est demeuré ci-annexé.

(Annexe 3. Pouvoirs de l'Intervenant)

Ci-après dénommée « l'**Intervenant** »,

4. DEFINITIONS

Dans un but de simplification et pour la parfaite compréhension du présent Acte, il est préalablement procédé aux définitions de certains termes qui auront, au cours du contrat, l'acception définie ci-dessous :

- **Acte ou Contrat** : désigne le présent contrat de prêt, ses annexes et, le cas échéant, ses éventuels avenants.
- **Date de Signature** : désigne la date de signature du Contrat, soit le [●].
- **Emprunteur** : désigne la société dénommée « **SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS - S.H.I.R.** » telle que désignée dans les comparutions du Contrat.
- **Filiale** : désigne toute société contrôlée par une autre au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.
- **Intervenant** : désigne la **Bpifrance**, co-prêteur dans le cadre du financement global de l'opération de travaux envisagé par l'Emprunteur.
- **Jour Ouvré** : désigne tout jour (autre que le samedi ou le dimanche) où les services centraux des banques en France fonctionnent pour l'ensemble de leurs activités pour la journée entière à Paris.
- **Partie** : désigne une partie au Contrat.
- **Prêteur** : désigne la **CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES**.

- **Prêt** : désigne le présent acte, en ce compris toutes ses annexes et tout éventuel avenant qui serait conclu à une date ultérieure aux Présentes.

Ces définitions ne sont pas limitatives, d'autres définitions sont données dans le corps du présent Acte et ont la même force contractuelle.

5. EXPOSE PREALABLE

L'**Emprunteur**, préalablement au présent Acte, a exposé ce qui suit :

5.1. Bail Emphytéotique

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, le 7 et le 14 novembre 1990.

La société alors dénommée **FRUCTICOMI**, société anonyme au capital de 180.000.000 francs, dont le siège social est à PARIS (2^{ème}) 115 rue Montmartre, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B 333 384 311,

a pris à BAIL EMPHYTEOTIQUE de la **Commune de ROYAN**, Collectivité Territoriale régie par le Code des Communes pour une durée de 99 ans, à compter du même jour, devant se terminer le 14 Novembre 2089,

Les volumes suivants :

Dans un ensemble immobilier sis à ROYAN (Charente Maritime), cadastré section AE, numéro 224, lieudit « Fort du Chay » pour une contenance de 4.419 m², et numéro 234, lieudit « Fort du Chay » pour une contenance de 1.581 m²,

- Le volume numéro 2,
- 3/5^{ème} indivis du volume numéro 3,
- 3/5^{ème} indivis du volume numéro 4,
- 3/5^{ème} indivis du volume numéro 5,
- 3/5^{ème} indivis du volume numéro 6.

ci-dessous plus amplement désigné.

A charge d'y faire édifier un hôtel comprenant 83 chambres, d'une S.H.O.N. de 4.501 m² et, avec stipulation, qu'en fin de bail, toutes les constructions édifiées par le preneur deviendront la propriété du bailleur sans indemnité.

Ledit bail a été consenti moyennant une redevance annuelle pendant les 15 premières années de 52.500 francs (8.003,57 €) payable en quatre termes égaux échus, non révisable et, à compter de la 16^{ème} année, une redevance annuelle de 112.500 francs (17.150,51 €), hors taxe au droit de bail au taux en vigueur, révisable annuellement en fonction des variations de l'indice du coût de la construction.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES le 30 janvier 1991, volume 1991 P n° 737.

Audit acte, il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

« VI - Constitution et acquisition de droits réels »

Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail et les constructions qu'il aura édifiées dans les biens loués, de privilèges et d'hypothèques, mais uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le PRENEUR en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages édifiés dans les biens loués.

En outre, le contrat constituant hypothèque devra à peine de nullité être approuvé par la Ville de ROYAN.

Le PRENEUR pourra aussi consentir conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne également tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue et droits de passage nécessaires à la réalisation des travaux prévus au présent bail emphytéotique. Ces pouvoirs sont conférés au PRENEUR dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR et en contrepartie des engagements contractés par le PRENEUR envers le BAIL-LEUR. En conséquence ces pouvoirs sont stipulés irrévocables.

Ils expireront à la date de la délivrance du certificat de conformité des constructions prévues au présent bail emphytéotique.

Le PRENEUR devra dans un délai de trois mois à compter de la délivrance du certificat de conformité, rendre compte au BAILLEUR conformément à l'article 1993 du Code Civil. Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le PRENEUR, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

Le PRENEUR ne pourra grever les constructions qu'il édifiera d'aucune servitude.

Le PRENEUR ne pourra non plus, à peine de nullité à l'égard des tiers, donner en antichrèse les constructions dont il s'agit.

A l'expiration du bail emphytéotique par suite du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le BAILLEUR aurait consenti ainsi que tous privilèges et hypothèques conférés par le PRENEUR en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages édifiés, inscrits avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

VII - Entretien des constructions

Le PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer, à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le PRENEUR devra notamment effectuer, à ses frais, et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps impartis. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le BAILLEUR aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire « une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement.

Le PRENEUR répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstitution des fractions détruites.

Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure le PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail



pourra, à la demande de l'une ou l'autre des parties, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

VIII - CESSION ET APPORT EN SOCIETE

Le preneur ne pourra céder ou apporter en société les droits résultant du présent bail et de la propriété de l'immeuble construit, qu'avec l'agrément du bailleur.

Le cessionnaire ou la société bénéficiaire de l'apport sera tenu des mêmes obligations que le preneur qui en restera garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le preneur s'engage à édifier en vertu des présentes.

Cette obligation de solidarité s'éteindra à la date de la déclaration en mairie de l'achèvement des travaux de construction.

Après cette date, le preneur sera en conséquence déchargé de toutes obligations concernant les droits cédés, le bailleur et les cessionnaires restant seuls tenus par les obligations et droits résultant des présentes.

En cas de mutation totale ou partielle des constructions pendant le cours du bail, le présent bail continuera de plein droit à partir de la date de la mutation et pour toute la durée restant à courir au bénéfice du tiers détenteur, même si la mutation de comporte pas cession du droit au bail.

Le bénéficiaire du bail au jour de la mutation se trouvera ainsi, du fait de cette mutation, déchu du droit au bail qui profitera exclusivement au tiers détenteur.

Le cessionnaire ou le tiers détenteur ou la société sera subrogé au preneur dans tous les droits et obligations découlant de ce bail et de la convention non détachable conclue pour la réalisation de l'opération d'intérêt général, et ce, conformément à l'article 13 - III - 1°) de la loi du 5 janvier 1988.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

IX – LOCATION

Le preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit.

X – CONTRIBUTIONS

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions taxes et redevances de toute nature, auxquels les biens loués et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujettis.

XI – ASSURANCES

1) Assurances contre l'Incendie

Le preneur sera tenu d'assurer en valeur à neuf, dès le 'début des travaux, et de maintenir assurés contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils, notamment celui de la perte d'exploitation.

De même, le preneur devra souscrire une assurance de dommages répondant à la définition de l'article L 242-1 du Code des Assurances.



Ces assurances seront contractées auprès de compagnies agréées, le cas échéant, par le ou les établissements auprès desquels le preneur sollicitera un crédit aux fins de financer les constructions ou les travaux prévus, et de manière à permettre, à l'identique la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstruction des parties détruites, ou la réparation des dommages de la nature dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil, le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire des polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription de nouvelles polices d'assurances, s'il y avait lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction des parties détruites, ou à la réparation des dommages. Et pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci transporte au profit du bailleur, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné, soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble, rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurance intéressées.

Dans le cas exceptionnel prévu ci-dessus, au dernier alinéa du paragraphe relatif à l'entretien des constructions, où la reconstruction de l'immeuble reste facultative pour le "preneur", l'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément au précédent paragraphe dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation du bail ou de sa continuation.

Toutefois, ces dispositions ne font pas obstacle au droit que le prêteur se réserve pendant la durée du prêt éventuel, de toucher directement cette indemnité d'assurance à concurrence de la dette et de la conserver à titre de garantie.

Le sinistre, à l'exception de celui qui n'obligerait

pas le preneur à la reconstruction de l'immeuble, ne sera jamais une cause d'interruption de paiement du loyer.

2°) En raison de l'obligation faite au preneur de construire dans les biens loués les bâtiments définis au présent acte, Notaire soussigné lui a signalé les dispositions des articles 1792 à 1792-3 et 2270 du Code Civil et du titre IV du titre II du Code des Assurances en attirant spécialement son attention

Assurance de dommages

Sur l'obligation où il sera de souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil (article L 242-1 du Code des Assurances).

Assurance de responsabilité

Sur la qualification de constructeur que confère l'article 1792-1 du Code Civil à celui qui vend après achèvement un bâtiment qu'il a construit, ou fait construire, et sur l'obligation faite au constructeur de souscrire, avant réouverture du chantier, une assurance de responsabilité (article L 241-1 du Code des Assurances).

Sur la nécessité où il sera :

. de souscrire une déclaration d'ouverture de chantier à l'époque du commencement des travaux, auprès de la mairie du lieu de situation de l'immeuble.

. d'établir en concours avec les participants à l'opération de construction un acte de réception des travaux, à l'époque de l'achèvement de ceux-ci pour répondre aux dispositions de l'article 1792-6 du Code Civil.

. de fournir au bailleur, à première demande de celui-ci, une copie des polices d'assurance de dommages et d'assurance de responsabilité des constructeurs non réalisateurs.

XII - RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut d'exécution par le preneur de l'une de ses obligations légales ou conventionnelles, y compris celles mises à sa charge par la convention non détachable, si bon semble au bailleur, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter demeurée infructueuse.

XIII - PROPRIETE DES CONSTRUCTION EDIFIEES PAR LE PRENEUR

Les constructions édifiées et tous travaux, améliorations et aménagements effectués par le preneur, resteront sa propriété et celle de ses ayants-cause, pendant la durée du présent bail emphytéotique.

A l'expiration du présent bail, par arrivée du terme, ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause, comme toutes améliorations, toutes augmentations, tous aménagements de quelque nature qui soient réalisés dans les biens loués, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater et sans aucune indemnité au profit du preneur.

XIV – LOYER

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle, savoir :

I - Pendant les quinze premières années du présent bail de CINQUANTE DEUX MILLE CINQ CENTS FRANCS (52 500 Francs), hors taxe sur la valeur ajoutée, que le preneur s'oblige à payer au bailleur, par virement au compte de la Ville de ROYAN, ouvert auprès de la Trésorerie Principale de ROYAN, en quatre termes égaux, échus, et pour la première fois le 31 décembre 1990, pour la période courue de ce jour jusqu'au 31 décembre 1990, et ensuite les 31 mars, 30 Juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

Ladite redevance, ainsi fixée étant non révisable.

A compter de la seizième année, de CENT DOUZE MILLE CINQ CENTS FRANCS (112 500 Francs) hors taxe sur la valeur ajoutée, que le preneur s'oblige à payer au bailleur, par virement au compte de la Ville de ROYAN, ouvert auprès de la Trésorerie Principale de ROYAN, comme il a été dit ci-dessus, ladite redevance révisable comme il sera dit ci-après.

II - Et l'accession à la propriété des constructions dont il a été parlé ci-dessus au paragraphe XIII ci-dessus.

XV - REVISION DE LA REDEVANCE

La redevance ci-dessus fixée sera révisée, mais seulement à compter de la seizième année et ce, annuellement, en fonction des variations de l'indice de la construction publié par l'INSEE.

En cas de remplacement de cet indice, le nouvel indice lui sera substitué de plein droit dans les conditions et suivant le coefficient de raccordement fixé par l'INSEE.

A défaut de publication ou de remplacement de cet indice et à défaut d'accord entre les parties, le nouvel indice sera fixé par un arbitre désigné, soit

d'un commun accord soit par ordonnance du Président de la Juridiction compétente et sur requête de la partie la plus diligente.

L'indice de base qui servira au calcul de la révision sera celui publié à la date du seizième anniversaire du présent contrat.

La première révision annuelle interviendra à la date du dix-septième anniversaire du présent contrat, l'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui publié à la date du dix-septième anniversaire du présent contrat.

Dans le cas où l'indice ci-dessus choisi ne serait pas publié lors de la date fixée pour la révision, le terme sera provisoirement payé sur la base de la redevance antérieure à la révision et le réajustement s'opérera à la première échéance qui suivra la publication de l'indice. »

(...)

« CONVENTIONS PARTICULIERES

I - Affectation des constructions projetées

Le PRENEUR s'engage expressément, compte tenu de la contrepartie économique que la ville de ROYAN retirera de la construction projetée et compte tenu des dispositions de l'acte administratif du 4 Décembre 1968, à ne pas modifier sans l'accord du BAILLEUR, l'affectation et la destination des constructions à édifier et ce pendant une durée de vingt années à compter de ce jour.

En outre en cas d'interruption de l'exploitation de l'hôtel sauf cas de force majeure, pendant une durée continue de plus de six mois le BAILLEUR pourra résilier si bon lui semble le présent bail.

II - Travaux à la charge du BAILLEUR

Le BAILLEUR s'oblige à réaliser à ses frais les travaux de voirie, réseaux divers fluides nécessaires à la desserte du futur immeuble et aménagements des espaces verts en limite de propriété du futur immeuble, au plus tard le 1er mars 1991.

Ainsi que la construction du poste de guet avec son casernement, sa viabilité, l'aménagement des abords comprenant une aire de stationnement pour radar mobile et la clôture de l'emprise de 1.000 m2. »

5.2. Crédit-bail immobilier

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, Notaire à Paris, le 30 octobre 1990, enregistré à la recette des impôts de PARIS 8eme (MADELEINE), le 16 novembre 1990, bordereau 1469, case 2.

La Société alors dénommée **FRUCTICOMI**,
Société Anonyme au capital de 180.000.000 F,
Dont le siège social est à PARIS (2^{ème}) 115 rue Montmartre,
Immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 333 384 311

a consenti un contrat de CREDIT BAIL IMMOBILIER à :

La **SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS**,
Société au capital de 100.000 Francs
Dont le siège est à LA ROCHELLE (Charente Maritime), Novotel, avenue de la porte neuve,
Immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le n° B 379 396 450, un crédit-bail immobilier portant sur l'immeuble ci-après désigné.

Désignation

Un ensemble immobilier sis à ROYAN (Charente Maritime) à édifier sur un terrain cadastré section AE :



- n° 224, lieudit « Fort du Chay » pour 4.119 m²
- n° 234, lieudit « Fort du Chay » pour 1.581 m²
soit une contenance totale de 6.000 m²

Les volumes suivants :

- Le volume numéro 2,
- 3/5^{ème} indivis du volume numéro 3,
- 3/5^{ème} indivis du volume numéro 4,
- 3/5^{ème} indivis du volume numéro 5,
- 3/5^{ème} indivis du volume numéro 6.

ci-dessous plus amplement désigné.

Ce crédit-bail a été consenti dans le cadre d'un investissement dans les limites d'un plafond de **24.000.000,00 de francs hors taxes**.

La durée du bail a été fixée, après la prise à bail emphytéotique :

- 1^{ère} période : durée indéterminée comprise entre la date de signature de l'acte de bail emphytéotique et le dernier jour du mois au cours duquel aura été prononcé l'achèvement de l'immeuble.
- 2^{ème} période : d'une durée de 20 années entières et consécutives à compter du 1^{er} jour du mois suivant celui de l'achèvement de l'immeuble.

La garantie prise audit acte était la suivante :

- Engagement de non-cession de parts de la S.N.C. S.H.I.R.

Il a été pris au surplus aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 19 août 1992 engagement de cautionnement de Messieurs PLANAUD, ROLLIN, SIMON, LARRIVE, LAURENCON, CHAVEROCHE, Mesdames VON EUW et BODIN et les sociétés S.C.I.H. et S.E.I.H.

Ledit contrat de crédit-bail d'une durée supérieure à douze (12) ans et régularisé avant le 1^{er} janvier 1996 n'a pas été publié au service de la publicité foncière.

5.3. Etat descriptif de division en volumes

Lesdits biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un état descriptif en volumes établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROCHELOIS Notaire à PARIS, le 7 novembre 1990, publié au service de la publicité foncière de MARENNES, le 30 janvier 1991, volume 91 P n° 734.

Un acte rectificatif a été reçu par Maître ROCHELOIS Notaire à PARIS, en date du 11 janvier 1991, publié au service de la publicité foncière de MARENNES, le 30 janvier 1991, volume 1991 P n° 735.

5.4. Acte complémentaire

Un acte complémentaire constatant la non-réalisation de la condition résolutoire du contrat de crédit-bail par suite de la prise à bail emphytéotique par la commune de ROYAN au profit de la société FRUCTICOMI a été reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, le 25 octobre 1993, enregistré à la recette des impôts de PARIS-NORD (LES TERNES) le 5 novembre 1993, bordereau 625, case 5.

5.5. Lettre-avenant

Aux termes d'une lettre avenant en date du 17 novembre 1995, l'investissement initial de 24.000.000 Francs a été diminué et ramené à la somme de 23.820.243,43 Francs HT (3.631.372,70 €) avec effet rétroactif au 1^{er} octobre 1995.

5.6. Restructuration de l'Immeuble – Refonte de l'opération du 27 février 2007

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie GOUGUENHEIM, Notaire à Paris, le 27 février 2007, enregistré à la recette des impôts de PARIS 17ème (LES BATIGNOLLES), le 16 mars 2007, bordereau 2007/286, case 3.

La Société alors dénommée **FRUCTICOMI** a consenti dans le cadre de la restructuration de l'immeuble un CREDIT-BAIL valant refonte du crédit-bail d'origine au **CREDIT PRENEUR**, dans le cadre d'un investissement composé de l'encours financier résiduel du contrat de crédit-bail d'origine, et des travaux de restructuration à réaliser, savoir la somme de 4.996.283,39 € HT se décomposant, savoir :

- TRANCHE A – encours résiduel après paiement de l'échéance due au 1^{er} janvier 2007 soit 1.496.283,39 € HT,
- TRANCHE B – travaux de rénovation : 3.500.000,00 € HT.

Il a été précisé audit acte :

- Que le contrat ledit contrat de crédit-bail fait novation au contrat de crédit-bail d'origine et à son avenant, mais seulement à compter du 1^{er} avril 2007, date d'entrée en loyer du nouveau contrat.
- Que le nouveau contrat sort du champ d'application à compter du 1^{er} avril 2007 et pour l'avenir du régime SICOMI.

Toutefois, le nouveau contrat de crédit-bail qui a pour effet de proroger à compter de cette date, les facultés de levées d'option au profit du PRENEUR ne remet pas pour autant en cause l'application du régime SICOMI au contrat d'origine pour la période antérieure au 1^{er} avril 2007.

La durée de ce nouveau contrat de crédit-bail a été fixée à 15 ans à compter du 1^{er} avril 2007. La garantie prise audit acte était la suivante :

- Engagement de non-cession de parts de la SAS SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS – S.H.I.R.

Audit acte, il a été constaté la mainlevée du cautionnement pris aux termes de l'acte sous seings privés en date à PARIS du 19 août 1992 ci-dessus relaté.

Ledit contrat de crédit-bail a été publié au service de la publicité foncière de MARENNES le 24 avril 2007 volume 2007P numéro 3061.

5.7. Changements de dénomination

Observations étant ici faites, savoir :

(i) Que la Société originellement dénommée **FRUCTICOMI** lors de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier originaire a changé de dénomination pour adopter celle de **NATIXIS LEASE IMMO** aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Mixte de ladite société en date du 12 novembre 2012, dont une copie certifiée conforme à l'original est annexée à l'acte de dépôt reçu par Maître Christophe BRAULT, Notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement), le 26 novembre 2012 ;

(ii) Que la Société précédemment dénommée **NATIXIS LEASE IMMO** a changé de dénomination sociale pour adopter celle de **BPCE LEASE IMMO** aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Mixte de ladite société en date du 25 mars 2019, dont un exemplaire d'une copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal est demeuré annexé à l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Christophe BRAULT, Notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement), le 25 avril 2019 ;

5.8. Levée d'option à terme du contrat de crédit-bail immobilier

Aux termes d'un acte reçu par Maître Soline YVON, notaire à PARIS le 22 décembre 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1,

La Société dénommée **BPCE LEASE IMMO**, anciennement dénommée FRUCTICOMI, Société Anonyme au capital de 62.029.232,00 EUR, dont le siège social est situé à PARIS (75013) 50, avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 333.384.311 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

En exécution de la promesse unilatérale de vente consentie par la société FRUCTICOMI au profit de la société SHIR lors de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier, a cédé à la société SHIR les droits restant à courir dans le bail emphytéotique et les constructions édifiées, sus-désignées, savoir :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la volumétrie situé sur la **Commune de ROYAN (Charente-Maritime) 6, allée des Rochers**, figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	246	9001 ALL DES ROCHERS	00ha 60a 00ca

Les volumes suivants :

Volume numéro deux (2)

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un Centre Hôtelier étagé sur les niveaux R-2, R-1, rez-de-chaussée, R+1, R+2, R+3, R+4
- le droit de jouissance attaché à ce lot
- la propriété privative des constructions

3/5èmes INDIVIS du volume numéro trois (3)

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis (ascenseur et entrée commune) étagé sur les niveaux R-3, R-2, R-1, rez-de-chaussée, R+1, R+2, R+3, R+4
- le droit de jouissance attaché à ce lot
- la propriété privative des constructions

3/5èmes INDIVIS du volume numéro quatre (4)

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis (voirie commune à l'hôtel et au Centre de Thalassothérapie) au niveaux R-1
- le droit de jouissance attaché à ce lot
- la propriété privative des constructions

3/5èmes INDIVIS du volume numéro cinq (5)

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis entre l'hôtel et le centre de thalassothérapie inscrit entre la cote NGF moyenne de 13,60 m et sans limitation en hauteur d'une superficie de 70 m² environ ;
Ce volume correspond au terrain délaissé en bordure du Centre de Thalassothérapie
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
- la propriété privative des constructions

3/5èmes INDIVIS du volume numéro six (6)

Ce lot comprend :



- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis inscrit entre la cote N.G.F. (14m) et sans limitation de hauteur, d'une superficie de 1.712 m² environ
Ce volume correspond a surplomb du jardin d'agrément du Centre de Thalassothérapie de la voirie d'accès
- le droit de jouissance attaché à ce lot
- la propriété privative des constructions

En vertu des clauses et conditions du Bail emphytéotique, ci-dessus relatées, par délibération n°22.191 en date du 5 décembre 2022, le conseil municipal de la Ville de ROYAN a donné son agrément à ladite cession

Cette cession a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage et il a notamment été déclaré que les Biens Immobiliers étaient libres de toute inscription.

5.9. Financement

En vue de financer des travaux de rénovation de l'Hôtel, l'**Emprunteur** s'est rapproché du **Prêteur** et de la BPIFRANCE à l'effet d'obtenir un financement.

Les travaux consistent en :

- La réhabilitation de l'Hôtel Cordouan ;
- La modification des menuiseries extérieures ;
- Le remplacement d'un bardage de l'hôtel.

A cet effet, la société **SHIR, Emprunteur**, a déposé une déclaration préalable en vue de réaliser des travaux de « *modification des menuiseries extérieures, remplacement d'un bardage, mise en place d'un escalier extérieur* », déposée en Mairie de ROYAN le 19 avril 2022,

Une décision de non-opposition à ladite déclaration préalable de travaux a été rendue par Monsieur le Maire de ROYAN, le 11 juillet 2022 sous le numéro DP 17306 22 00212.

La décision de non-opposition à déclaration préalable numéro DP 17306 22 00212 a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain ainsi qu'il résulte d'un (1) procès-verbal de constat dressé les 9 septembre 2022, 12 octobre 2022 et 10 novembre 2022 par Maître Bertrand BAILLY, Commissaire de Justice à ROYAN (Charente-Maritime) 13-19, avenue Regazzoni – Immeuble Le Toucan.

Une attestation de non recours et de non retrait a été délivrée par la Mairie de ROYAN, le 27 avril 2023.

Un certificat de non recours a été délivré par le Tribunal administratif de POITIERS le 27 avril 2023.

Ces documents demeurent annexés après mention.

(Annexe 4. Déclaration préalable de travaux)

L'**Emprunteur** a sollicité le **Prêteur** et l'**Intervenant** aux fins d'obtention de prêts à usage professionnel, d'un montant global de **SIX MILLIONS EUROS (6.000.000,00 EUR)** pour lui permettre de financer les travaux ci-dessus relatés.

L'**Emprunteur**, le **Prêteur** et l'**Intervenant** reconnaissent que le Prêt consenti par le **Prêteur** aux termes des présentes s'insère dans un cofinancement avec

L'Intervenant, dont le prêt sera régularisé ce jour, concomitamment aux présentes, aux termes d'un acte à recevoir par Maître Sandrine GODET, Notaire à PARIS (2^{ème} arrondissement) 15, boulevard Poissonnière.

L'Emprunteur, le **Prêteur** et **l'Intervenant** rappellent que ledit financement global sera cofinancé dans les proportions respectives suivantes :

- **Par le Prêteur (CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES) à concurrence de 50% ;**
- **Et par l'Intervenant (Bpifrance) à concurrence de 50%.**

L'Emprunteur, le **Prêteur** et **l'Intervenant** déclarent qu'audit cofinancement sont attachées plusieurs mêmes garanties devant être consenties tant au profit du **Prêteur** que de **l'Intervenant** à l'exception du cautionnement solidaire de la **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER - SCIH**, Société par actions simplifiée dont le siège social est à LA ROCHELLE (17000) 4, Quai Louis Prunier c/o l'Océanide, identifiée par le N°378 124 846 RCS LA ROCHELLE, devant lui bénéficier exclusivement.

Ladite garantie sera recueillie par acte sous seings privés par le **Prêteur**.

S'agissant des garanties devant bénéficier de manière identique tant au Prêteur qu'à l'Intervenant, il est expressément convenu entre le Prêteur, l'Intervenant et l'Emprunteur que le Prêteur et l'Intervenant seront à égalité de rang et que toutes les inscriptions et notifications y afférentes viendront en concurrence entre elles, qu'elles que soient les dates de leur régularisation.

Observation étant ici faite que le **Prêteur** et **l'Intervenant** agiront sans solidarité ni affectio societatis entre eux.

Les Parties conviennent de conclure le présent Contrat de Prêt afin de préciser les termes et conditions auxquels le prêt accordé par le **Prêteur** à **l'Emprunteur** sera soumis.

Les Parties déclarent, en tant que de besoin, que tous les articles des présentes ont été librement négociés de bonne foi entre elles.

Chacune des parties reconnaît avoir eu préalablement les informations nécessaires requises pour conclure et négocier le présent Contrat.

Etant ici également précisé que les conditions particulières ci-après complètent ou modifient les Conditions Générales en vue de leur application au Contrat de Prêt, étant précisé que l'ensemble de ces Conditions Générales et Particulières constitue un tout indivisible qui engage irrévocablement les Parties et qu'en cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, ce sont ces dernières qui prévaudront.

5.10. Agrément de la Commune de ROYAN, en sa qualité de bailleur emphytéotique

Conformément à l'alinéa 2 de l'article L1311-3 du Code générale des collectivités territoriales et aux termes du bail emphytéotique sus-visé, le présent projet d'acte contenant Prêt et Affectation Hypothécaire a été soumis à l'approbation du Conseil Municipal de la Ville de ROYAN.

Par délibération numéro [•] en date du [•] le Conseil Municipal a donné son agrément au présent Contrat.

Un exemplaire de l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

(Annexe 5. Agrément du Bailleur)

Observation étant ici faite que :

- La délibération a été télétransmise en Préfecture le [●], ainsi qu'il résulte d'une mention apposée sur l'extrait du registre ci-dessus annexé,
- La délibération est exécutoire « *compte tenu de l'accomplissement des formalités légales le [●]* » ainsi qu'il résulte d'une mention apposée sur l'extrait du registre ci-dessus annexé,

Aux termes d'une attestation délivrée par la Mairie de ROYAN le [●], Monsieur le Maire de ROYAN a attesté que la délibération n° [●] en date du [●] n'a pas fait l'objet de recours ni de déféré préfectoral. Un exemplaire de cette attestation est demeuré ci-annexé.

(Annexe 6. Attestation de non recours)

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

6. CARACTERISTIQUES DU PRET

6.1. Nature du Prêt

Le **Prêteur** consent à l'**Emprunteur**, qui l'accepte par l'intermédiaire de son représentant, un prêt à objet professionnel IV5600 - MT ENTREPRISE – 00002119919.

6.2. Montant du Prêt

Sous réserve des stipulations du Contrat, le **Prêteur** consent à l'**Emprunteur** un Prêt d'un montant de **TROIS MILLIONS EUROS (3.000.000,00 EUR)**.

6.3. Durée du Prêt

Le Prêt est conclu pour une durée de CENT CINQUANTE-SIX (156) mois dont dix-huit (18) mois de franchise à compter de ce jour.

6.4. Objet du Prêt

L'**Emprunteur** utilisera l'intégralité des sommes empruntées au titre du Prêt afin de financer le coût des travaux de rénovation de l'Immeuble consistant en :

- La réhabilitation de l'Hôtel Cordouan ;
- La modification des menuiseries extérieures ;
- Le remplacement d'un bardage de l'hôtel.

Conformément à la Législation sur le Blanchiment, l'**Emprunteur** déclare souscrire le Prêt pour son propre compte.

6.5. Garanties du Prêt

Le **Prêteur** consent le Prêt à l'**Emprunteur** en contrepartie des garanties suivantes :

1. Hypothèque conventionnelle du chef de l'**Emprunteur** en 1er rang au profit du **Prêteur** à hauteur de 3 000 000,00 Euros en principal, en

concurrence avec l'**Intervenant** qui s'inscrira également pour un montant de 3 000 000,00 Euros en principal, sur les droits réels issus du bail emphytéotique et les constructions portant sur le volume n° 2 et les 3/5 ème indivis des volumes n°3, 4, 5 et 6 de l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble sis à ROYAN (17200), 6 allée des Rochers, cadastré Section AE n° 246 d'une contenance de 6 000 m².

2. Nantissement du chef de l'**Emprunteur** en rang utile au profit du **Prêteur** à hauteur 3.000.000,00 Euros en principal, en concurrence avec l'**Intervenant** qui s'inscrira pour le même montant, d'un fonds de commerce à usage d'hôtel-restaurant exploité à ROYAN (17200), 6 Allée des Rochers pour lequel le propriétaire est identifié sous le numéro 379 396 450 RCS SAINTES.

Ladite garantie sera recueillie par acte sous seings privés par le **Prêteur**.

Etant ici rappelé qu'il est expressément convenu entre le **Prêteur**, l'**Intervenant** et l'**Emprunteur** que le **Prêteur** et l'**Intervenant** seront à égalité de rang et que les inscriptions de nantissement de fonds de commerce à prendre pour garantie des prêts viennent en concurrence et le **Prêteur** et l'**Intervenant** doivent être colloqués au même rang dans tous les ordres et distributions qui ont pour objet le prix de vente du fonds de commerce nanti et les indemnités d'assurances, quelle que soit la date desdites inscriptions, à la condition toutefois qu'il n'en aura pas été pris dans l'intervalle entre leurs inscriptions respectives.

3. Nantissement en 1er rang au profit du **Prêteur** à hauteur 3.000.000,00 Euros en principal, en concurrence avec l'**Intervenant** qui s'inscrira pour le même montant, du compte de titres financiers portant sur soixante-douze pour cent (72%) des actions de l'**Emprunteur**, détenues à ce jour par la société dénommée SOCIETE HOTEL THALASSO ET CIE « HOTHAL » immatriculée au RCS de CAEN sous le numéro 433.199.239.

Ladite garantie sera recueillie par acte sous seings privés par le **Prêteur**

Etant ici rappelé qu'il est expressément convenu entre le **Prêteur**, l'**Intervenant** et l'**Emprunteur** que le **Prêteur** et l'**Intervenant** seront à égalité de rang. En conséquence, l'**Emprunteur** déclare que l'inscription de nantissement d'actions de la SAS S.H.I.R à prendre pour garantie dudit prêt vient en concurrence et le **Prêteur** et l'**Intervenant** doivent être colloqués au même rang, soit inscrits sur le même compte nanti.

4. Caution solidaire de la SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER - SCIH, Société par actions simplifiée dont le siège social est à LA ROCHELLE (17000) 4, Quai Louis Prunier c/o l'Océanide, identifiée par le N°378 124 846 RCS LA ROCHELLE, pour un montant en principal de 3.000.000,00 euros, plus intérêts, commissions, frais et accessoires.

Ladite garantie sera recueillie par acte sous seings privés par le **Prêteur**

7. CONDITIONS FINANCIERES

Le remboursement du capital et le paiement des intérêts seront effectués par règlement de CINQUANTE-DEUX (52) échéances trimestrielles constantes et successives d'un montant hors assurance de :

- **VINGT-SEPT MILLE NEUF CENTS EUROS (27.900,00 EUR)** pour les six premières échéances, chacune (intérêts) ;
- **QUATRE-VINGT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-SEPT EUROS**



VINGT-QUATRE CENTIMES (80.457,24 EUR) pour les quarante-cinq échéances suivantes, chacune (capital et intérêts) ;

- **QUATRE-VINGT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-SEPT EUROS QUARANTE-SIX CENTIMES (80.457,46 EUR)** pour la dernière échéance trimestrielle (capital et intérêts).

La date prévisionnelle de la première échéance en intérêts est fixée au plus tard le **10 septembre 2023**.

La date prévisionnelle de la première échéance en capital est fixée au plus tard le [●].

La date prévisionnelle de la dernière échéance est fixée au plus tard le [●].

Etant ici précisé que la mise à disposition du Prêt consenti par le **Prêteur** devra intervenir au plus tard :

- Le **5 août 2023** s'agissant de la première mise à disposition des fonds prêtés ;
- Le **1^{er} février 2024** s'agissant de la mise à disposition totale des fonds prêtés ;

Passés ces délais, aucune nouvelle demande de mise à disposition de fonds ne pourra être acceptée par le **Prêteur**.

Les modalités de remboursement de ce Prêt et la composition des échéances sont prévues aux Conditions Générales du présent Prêt et aux termes du tableau d'amortissement, lequel indiquent notamment la décomposition en capital et intérêts de chaque échéance.

Ledit tableau d'amortissement sera communiqué par la **CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES** à l'**Emprunteur** dès la première mise à disposition des fonds prêtés par cette dernière.

8. FRANCHISE OU DIFFERE D'AMORTISSEMENT

Précision étant ici faite qu'une période de franchise de remboursement en capital ou de différé d'amortissement a été instaurée par le **Prêteur**, durant laquelle seuls les intérêts, et s'il y a lieu, la cotisation d'assurance, seront exigibles.

Les intérêts seront, durant cette période, décomptés et payables trimestriellement, à la fin de chaque trimestre, et en tout état de cause à la fin de la période de franchise.

Cette période de franchise est fixée à dix-huit (18) mois soit six (6) échéances trimestrielles, courant du 10 septembre 2023 au [●], la première échéance de remboursement en capital étant fixée au [●].

9. INTERETS DU PRET

9.1. Taux d'intérêts

La somme prêtée au titre du Prêt portera intérêt à un taux fixe **de trois virgule soixante-douze pour cent (3,72%)** l'an.

Les intérêts sont calculés sur la base d'une année civile.

Les intérêts sont payables à terme échu.

9.2. Taux Effectif Global

Le **Prêteur** déclare à l'**Emprunteur**, qui l'accepte, que conformément aux dispositions de l'article L.313-4 du Code Monétaire et Financier, le Taux Effectif Global (T.E.G.) par an du Prêt, donné à titre indicatif et calculé sur la base du nombre de jours de l'année civile, est évalué à trois virgule quatre vingt dix neuf pour cent (3,98%) l'an, soit un taux de période trimestrielle égal à un pour cent (0,99%).

L'**Emprunteur** reconnaît avoir procédé personnellement à toutes estimations qu'il considèrerait nécessaires pour apprécier le coût global précité et reconnaît avoir obtenu tous renseignements nécessaires de la part du Prêteur à cette fin.

10. COMMISSION

L'**Emprunteur** paiera le jour du premier déblocage de fonds, en dehors de la comptabilité du Notaire Soussigné, aux Prêteurs une commission correspondant aux frais de dossier, d'un montant de SIX MILLE EUROS (6.000,00 EUR).

Ce paiement interviendra par prélèvement par les **Prêteurs** sur le compte de l'**Emprunteur** ouvert dans les comptes des **Prêteurs**, ce que l'**Emprunteur** accepte.

11. GARANTIES

11.1. Sûreté réelle immobilière

11.1.1. Désignation des biens hypothéqués

Dans un ensemble immobilier situé à **ROYAN (CHARENTE-MARITIME) (17200) 6 Allée des Rochers**.

1°) Les droits restant à courir dans le bail emphytéotique reçu par Maître ROCHELOIS, notaire à PARIS les 7 et 14 novembre 1990, en tant qu'ils portent sur les volumes de l'assiette foncière ci-après désignée,

2°) Les constructions édifiées sur le terrain loué en vertu du bail emphytéotique, ci-dessus énoncé, savoir :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la volumétrie situé sur la **Commune de ROYAN (Charente-Maritime) 6, allée des Rochers**, figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	246	9001 ALL DES ROCHERS	00ha 60a 00ca

Les volumes suivants :

Volume numéro deux (2)

Ce volume comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un Centre Hôtelier étagé sur les niveaux R-2, R-1, rez-de-chaussée, R+1, R+2, R+3, R+4
- le droit de jouissance attaché à ce lot
- la propriété privative des constructions

3/5èmes indivis du volume numéro trois (3)

Ce volume comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis (ascenseur et entrée commune) étagé sur les niveaux R-3, R-2, R-1, rez-de-chaussée, R+1, R+2, R+3, R+4
- le droit de jouissance attaché à ce lot



- la propriété privative des constructions

3/5èmes indivis du volume numéro quatre (4)

Ce volume comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis (voirie commune à l'hôtel et au Centre de Thalassothérapie) au niveau R-1
- le droit de jouissance attaché à ce lot
- la propriété privative des constructions

3/5èmes indivis du volume numéro cinq (5)

Ce volume comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis entre l'hôtel et le centre de thalassothérapie inscrit entre la cote NGF moyenne de 13,60 m et sans limitation en hauteur d'une superficie de 70 m² environ ;
Ce volume correspond au terrain délaissé en bordure du Centre de Thalassothérapie
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
- la propriété privative des constructions

3/5èmes indivis du volume numéro six (6)

Ce volume comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis inscrit entre la cote N.G.F. (14m) et sans limitation de hauteur, d'une superficie de 1.712 m² environ
Ce volume correspond au surplomb du jardin d'agrément du Centre de Thalassothérapie de la voirie d'accès
- le droit de jouissance attaché à ce lot
- la propriété privative des constructions

Tels que les Biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, ouvrages et constructions édifiés ou à édifier, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

11.1.2. Etat descriptif de division volumétrique

Lesdits biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un état descriptif en volumes établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROCHELOIS Notaire à PARIS, le 7 novembre 1990, publié au service de la publicité foncière de MARENNES (devenu depuis LA ROCHELLE 1), le 30 janvier 1991, volume 1991 P n° 734.

Suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître ROCHELOIS Notaire à PARIS, en date du 11 janvier 1991, publié au service de la publicité foncière de MARENNES (devenu depuis LA ROCHELLE 1), le 30 janvier 1991, volume 1991P n° 735.

11.1.3. Effet relatif

Vente à titre de levée d'option contenant cession de bail emphytéotique et vente des constructions suivant acte reçu par Maître Soline YVON, notaire à PARIS le 22 décembre 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de MARENNES a fusionné avec celui de LA ROCHELLE 1 auprès duquel l'inscription sera prise.

11.1.4. Situation hypothécaire

Un état hypothécaire délivré le [●] et certifié à la date du [●] ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

L'**Emprunteur** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

(Annexe 7. Etat hypothécaire)

11.1.5. Servitudes

Une note sur les servitudes grevant les Biens objet de la présente affectation hypothécaire demeure ci-annexée.

(Annexe 8. Note sur les servitudes)

11.1.6. Origine de propriété

Du chef de l'Emprunteur

Les droits restant à courir dans le bail emphytéotique et les constructions édifiées, ci-dessus désignés, appartiennent à l'**Emprunteur**, par suite de l'acquisition qu'il en a faite à titre de levée d'option de :

La Société dénommée **BPCE LEASE IMMO, anciennement dénommée FRUCTICOMI**, Société Anonyme au capital de 62.029.232,00 EUR, dont le siège social est situé à PARIS (75013) 50, avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 333.384.311 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Moyennant le prix de UN EURO VINGT CENTIMES (1,20 EUR) TOUTES TAXES COMPRISES payé comptant et quittancé dans l'acte.

Suivant acte reçu par Maître Soline YVON, notaire à PARIS le 22 décembre 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1^{er} bureau.

Du chef de la société BPCE LEASE IMMO (anciennement dénommée FRUCTICOMI)

Concernant l'origine de propriété des Biens Immobiliers du chef de la société BPCE LEASE IMMO, les Parties conviennent de se référer aux différentes opérations décrites dans l'exposé qui précède et dispensent le Notaire soussigné d'établir à nouveau cette origine de propriété sous le présent article.

Du chef de la Ville de ROYAN

La ville de ROYAN est propriétaire du terrain pour l'avoir acquis avec une plus grande étendue de terrain d'une contenance originaire de 40.606 m² cadastrée section AE n° 1211 et 1214 de l'Etat (Direction Départementale des Impôts de la Charente Maritime, 2 rue Jeanne Dalbret à La Rochelle),

Suivant acte administratif déposé aux Archives de la Préfecture en date du 4 décembre 1968.

Cette acquisition a eu lieu pour l'ensemble des terrains moyennant le prix principal d'UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE CINQ MILLE FRANCS (1.455.000 FRF) que la Ville de ROYAN s'est obligée à acquitter de la manière suivante :

Par le versement d'une somme de : UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE FRANCS (1.275.000,00 FRF) à la Caisse du Bureau chargée du recouvrement des recettes domaniales à ROYANT, en trois fractions, savoir :

– 572.000 FRF dans le mois de la vente,

- 353.000 FRF le 1er avril 1969,
- 350.000 FRF le 1er avril 1970.

Lesquelles sommes ont été intégralement payées aux dates convenues.

Et moyennant diverses charges énoncées au bail emphytéotique des 7 et 14 novembre 1990.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de MARENNES, le 13 décembre 1968 volume 3921 n° 5.

Par suite de la révision du cadastre des parcelles AE n°1211 et 1214 ont été réunies et cadastrées section AE n° 172. Cette parcelle a été divisée en 6 autres parcelles savoir les parcelles cadastrées :

- . section AE numéro 185 pour 87a 93ca,
- . section AE numéro 186 pour 1ha 60ca,
- . section AE numéro 187 pour 1ha 37a 24ca,
- . section AE numéro 190 pour 51a 65ca,
- . section AE numéro 189 pour 2a 15ca
- . section AE numéro 188 pour 4a 21ca.

Ainsi notamment qu'il résulte d'un acte reçu par Maître DUFOUR, Notaire à ROYAN du 13 février 1971 publié le 2 mars 1971 volume 4380 n° 16.

Les parcelles n°186 et 187 ont été réunies et divisées en deux autres parcelles cadastrées savoir :

- . section AE numéro 215 pour 84a 97ca,
- . section AE numéro 216 pour 2ha 12a 27ca

Ainsi notamment qu'il résulte d'un acte de Maître BARDE Notaire à ROYAN du 9 janvier 1979 publié le 15 février 1979, volume 5824, n° 43.

La parcelle n° 216 a elle-même été éclatée en deux autres parcelles cadastrées :

- . section AE n° 223,
- . section AE n° 224 pour 44a 19ca.

Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre n° 2.703 du 4 juillet 1983 publié le 13 juillet 1983 volume 7098 n° 14.

La parcelle AE n° 223 a été éclatée en quatre autres parcelles savoir :

- . section AE numéro 234 pour 15a 81ca,
- . section AE numéro 235 pour 9a 70ca,
- . section AE numéro 236 pour 1ga 36a 96ca,
- . section AE numéro 233 pour 5a 10ca.

Les parcelles alors cadastrées section AE numéros 224 et 234 ont été réunies en une seule et même parcelle actuellement cadastrées section AE numéro 246 pour 60a 00ca, objet des présentes.

Observation étant ici faite que la Ville de ROYAN avait consenti la vente des biens et droit immobilier dont il s'agit au profit de :

La société civile dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L'EUROTEL-ROYAN ».

Et plus précisément d'une parcelle de terrain située à ROYAN, lieudit « Fort du Chay », d'une superficie alors de 16.000 mètres carrés, cadastrée section AE n°186, correspondant pour partie à la parcelle actuellement cadastrée AE n°246.

Suivant acte reçu par Maître DUFOUR Notaire à ROYAN le 13 février 1971.

Cette vente avait été soumise à deux conditions suspensives :

- De l'obtention d'un permis de construire rectificatif ou d'un nouveau permis de construire autorisant l'édification d'un complexe hôtelier sur le terrain vendu pouvant comprendre 300 unités chambres, maximum.
- Et de l'obtention, dans un délai maximum de 4 mois, à compter de la délivrance dudit permis de construire, d'un accord de principe de la CAISSE CENTRALE DE CREDIT HÔTELIER ET D'INDUSTRIE ou du CREDIT NATIONAL, pour un prêt spécial au taux particulier pour les opérations bénéficiant du fonds de développement économique et social.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES 1er bureau, le 2 mars 1971, volume 4480, numéro 16.

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUFOUR Notaire susnommé, le 28 octobre 1972, il a été constaté la non-réalisation des conditions suspensives affectant la vente du 13 février 1971.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES 1er bureau, le 11 décembre 1972, volume 4703, numéro 19.

11.1.7. Affectation Hypothécaire

A la sûreté et garantie du paiement et du remboursement des sommes dues par l'**Emprunteur** au **Prêteur** au titre du Prêt d'un montant de TROIS MILLIONS EUROS (3.000.000,00 EUR) en principal et intérêts, frais, indemnités et accessoires, évalués à vingt pour cent (20%) du montant en principal, et plus généralement, à la sûreté et garantie de l'exécution de toutes stipulations résultant des Présentes,

L'**Emprunteur** affecte et hypothèque à hauteur d'une somme en principal de **TROIS MILLIONS D'EUROS (3 000 000,00 EUR)** en premier rang au profit du **Prêteur** qui l'accepte expressément les droits réels résultant du bail emphytéotique sus-visé conférés sur les volumes ci-avant désignés et les ouvrages et constructions édifiés dans lesdits volumes, tels qu'ils sont sans aucune exception ni réserve des différentes parties qui les composent, lors même qu'elles auraient été omises dans la désignation avec tous les ouvrages et constructions édifiés ou à édifier dans les Biens, tous immeubles par destination et toutes augmentations ou améliorations qui pourront être faites, de la façon ci-après :

Montant en principal	TROIS MILLIONS EUROS (3.000.000,00 EUR)
Intérêts contractuels dont la loi conserve le rang	Mémoire
Accessoires de la créance, évalués à la somme de	SIX CENT MILLE EUROS (600.000,00 EUR)
Total à inscrire	TROIS MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (3.600.000,00 EUR)
Date d'extrême effet	[•]

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance du prêt et cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile.

Le **Prêteur**, l'**Intervenant** et l'**Emprunteur** conviennent :

- Que cette hypothèque conventionnelle grèvera toutes (i) toutes les parties de l'immeuble et notamment toutes constructions même si elles n'ont pas été spécialement indiquées dans la désignation qui précède, (ii) toutes dépendances dudit Immeuble sans aucune exception ni réserve et, notamment, tous immeubles par destination, en particulier, tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination et (iii) toutes constructions nouvelles ou améliorations qui pourront y être faites ;
- **Que cette hypothèque conventionnelle profitera au Prêteur en premier rang, et en concurrence avec celle qui sera inscrite au profit de l'Intervenant ;**
- Que cette hypothèque conventionnelle en garantie du paiement et du remboursement des sommes dues au titre du Prêt sera formalisée par les soins du Notaire Soussigné, au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1^{er} bureau, pour une durée correspondant à la date de la dernière échéance du Prêt augmentée d'un (1) an, conformément aux dispositions de l'article 2429 alinéa 2 du Code civil ;
- Que pour le cas où le **Prêteur** serait encore, à la date de la dernière échéance du Prêt, créancier de l'**Emprunteur** au titre du **Prêt**, il pourra être procédé au renouvellement de l'inscription au profit du **Prêteur**, aux frais de l'**Emprunteur**, ce qu'il accepte.

Pour les seuls besoins de la formalisation de ces inscriptions, le **Prêteur** rappelle que le taux d'intérêt fixe applicable au Prêt est de **3,72%** l'an.

11.1.8. Intervention de la société « REVITHAL »

Aux présentes est intervenue la société dénommée **REVITHAL**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 999.635,00 EUR, dont le siège est à ROYAN (17200) , 6 bis allée des Rochers , identifiée au SIREN sous le numéro 378.939.557 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINTES.

Représentée à l'Acte par Madame Agnès **MARQUETON**, Secrétaire Générale, domiciliée au siège de la Société

Agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Pierre **HENRY** aux termes d'une délibération de l'assemblée générale [●] des associés de la Société dénommée **REVITHAL** en date du [●].

Monsieur Jean-Pierre **HENRY**, susnommé, ayant agi en sa qualité de Directeur général de la Société dénommée **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER**, Société par actions simplifiée au capital de 5.587.900,00 EUR, dont le siège social est situé à LA ROCHELLE (17000) C/o l'Océanide Quai Louis Prunier, identifiée au SIREN sous le numéro 378.124.846 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE, fonction à laquelle il a été nommé en vertu d'une décision du Conseil d'administration en date du 30 juin 2021, pour une durée ne pouvant excéder celle du mandat du Président, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, non encore intervenue, ainsi déclaré.

Ladite Société dénommée **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER**, elle-même prise en sa qualité de Président de la Société dénommée **REVITHAL**, fonction à laquelle elle a été nommée pour une durée de [●] en vertu d'une délibération de l'assemblée générale mixte des associés en date du 27 juin 2007.

Et comme spécialement habilitée à l'effet des présentes, avec faculté de substituer, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale [●] des associés de la Société dénommée **REVITHAL** en date du [●].

Un exemplaire d'une copie de l'intégralité des documents susvisés est demeuré ci-annexé.

(Annexe 9. Pouvoirs de la société REVITHAL)

Laquelle déclare :

- Etre seule et unique propriétaire, indivisément avec l'**Emprunteur**, des volumes numéros 3 à 6 de l'immeuble ci-avant désigné, chacun dans les proportions suivantes :
 - L'**Emprunteur** est propriétaire des 3/5èmes indivis des volumes numéros 3 à 6,
 - La société **REVITHAL** est propriétaire des 2/5èmes indivis des volumes numéros 3 à 6,
- Consentir à ce que l'intégralité des volumes numéros 3 à 6 de l'Immeuble soit affectée à la garantie de l'emprunt souscrit par l'**Emprunteur** ;
- Que ce consentement est donné sur le fondement du deuxième alinéa de l'article 2412 du Code civil, mais qu'elle n'entend en aucun cas se porter caution ou garant à quelque titre que ce soit du paiement de la dette de l'**Emprunteur** qui lui restera personnelle ;
- Accepter seulement que le **Prêteur**, puisse exercer le droit de suite et de préférence qui lui est reconnu par la loi, et faire vendre l'immeuble affecté à sa garantie, en cas de non-remboursement de la dette, et en application des clauses et conditions du présent Prêt.

11.1.9. Transport d'indemnité d'assurances

L'**Emprunteur** déclare que l'Immeuble hypothéqué ainsi que les immeubles par destination sont assurés auprès d'une Compagnie d'Assurances notoirement solvable, contre tous risques de destruction assurables pour un montant égal soit à leur valeur de reconstruction à neuf, soit à leur valeur de remplacement ou encore à leur valeur vénale, savoir :

Auprès de la Compagnie d'assurances dénommée GENERALI IARD, dont le siège est à PARIS (9^{ème} arrondissement) 2, rue Pillet Will, sous le numéro AS954130/HOTEL GRAND HOTEL CORDOUAN.

Une copie de l'attestation d'assurance établie en date du 12 mai 2023 par la société **ASTART**, sis à PARIS (8^{ème} arrondissement) 10, rue de Penthièvre, pour l'année 2023 est demeurée ci-annexée.

(Annexe 10. Attestation d'assurance)

L'**Emprunteur** s'engage à maintenir en vigueur la police d'assurance susvisée et à en respecter les termes, conditions et exigences, et à exécuter les obligations qui lui incombent au titre de ladite police d'assurance, en ce compris le paiement des primes.

Par ailleurs, l'**Emprunteur** s'engage à ne pas changer ni résilier la compagnie d'assurance auprès de laquelle est souscrite la police d'assurance en vigueur au jour des présentes sans en informer le **Prêteur** au préalable.

L'**Emprunteur** déclare qu'à ce jour, il n'existe aucun sinistre afférent à l'Immeuble.

En application des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances, le **Prêteur** sera bénéficiaire, pour sûreté et à la garantie des complets paiements et remboursement du Prêt, des indemnités d'assurance versées par la compagnie d'assurance concernée au titre de l'assurance "multirisque" susvisée en cas de sinistre.

Le Notaire Soussigné notifiera à la compagnie d'assurance concernée, avec opposition au paiement de toutes indemnités correspondantes, afin d'assurer au **Prêteur**, notamment en cas de sinistre affectant l'Immeuble, le bénéfice des dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances précité. Le **Prêteur** requièrent le Notaire Soussigné de lui remettre copie de ces notifications.

Toute notification sera renouvelée par le Notaire Soussigné en cas de changement de compagnie d'assurance ou de police d'assurance afin d'assurer aux **Prêteurs**, pendant toute la durée du Contrat, le bénéfice de la délégation d'assurances dès lors que ce changement lui aura été notifié par l'**Emprunteur**.

Il est précisé que tous travaux devront faire l'objet à leur achèvement d'un avenant à la police d'assurance et qui sera porté à la connaissance des **Prêteurs** par les soins de l'**Emprunteur** qui s'y oblige.

Les indemnités d'assurance reçues par les **Prêteurs** en vertu de la délégation d'assurances, en l'absence de cas de Remboursement Par Anticipation des Conditions Générales du Prêt, seront reversées sur le compte ouvert au nom de l'**Emprunteur** dans les comptes des **Prêteurs**.

11.2. Stipulation de concurrence des inscriptions

Il est convenu entre le **Prêteur** et l'**Intervenant** que toutes les sûretés énoncées à l'article [●] « GARANTIES » ainsi que toutes les inscriptions qui seront prises aux termes du présent Acte au profit du **Prêteur** et aux termes d'un acte à recevoir par Maître Sandrine GODET, Notaire à PARIS, au profit de l'**Intervenant** auprès du Service de Publicité Foncière compétent et/ou de tous autres organismes ou administrations compétents viendront au même rang et en concurrence entre elles quelle que soit la date desdites inscriptions au profit du **Prêteur** et de l'**Intervenant** dont il s'agit.

En conséquence, le **Prêteur** et l'**Intervenant** consentent expressément à être colloqués au même rang dans tous ordres et distributions amiables ou judiciaires ayant pour objet (i) le prix de l'Immeuble donné en garantie (hypothèque), (ii) du fonds de commerce nanti, et (iii) les indemnités d'assurances en cas de sinistre des biens, et le prix des actions nanties et ce proportionnellement au montant en principal de chacune des créances garanties.

Le **Prêteur** et l'**Intervenant** s'engagent à s'informer mutuellement de tout événement susceptible de remettre en cause la bonne fin de leur prêt respectif.

Nonobstant la présente concurrence de rang, tant le **Prêteur** que l'**Intervenant** disposeront indépendamment l'un de l'autre du droit de mettre en œuvre la ou les sûretés susmentionnées lui profitant, ceci à sa seule volonté, mais à condition d'en avoir préalablement informé l'autre.

12. EXIGIBILITE DU PRESENT PRET

Il est ajouté à l'article [●] des CONDITIONS GENERALES du présent Acte le cas d'exigibilité suivant :

- Dans le cas où serait rendu exigible tout prêt ou crédit accordé par le **Prêteur** dans le cadre du Financement Global rappelé aux présentes, à l'**Emprunteur** ou à la société dénommée **REVITHAL**, société par actions simplifiée à associé unique identifiée au SIREN sous le numéro 378.939.557 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINTES, pour le financement des travaux de rénovation de l'immeuble à usage de thalassothérapie constitué des volumes n° 1 et les 2/5^{ème} indivis des volumes n°3, 4, 5 et 6 de l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble sis à ROYAN (17200), 6 allée des Rochers, cadastré Section AE n° 246 d'une contenance de 6 000 m².

CONDITIONS GENERALES

13. DEFINITION DE LA PERIODE DE DIFFERE D'AMORTISSEMENT

Ce prêt comporte une période de différé d'amortissement dont la durée est indiquée dans les conditions financières ci-avant. Durant cette période, l'**Emprunteur** s'engage à payer à terme échu et conformément aux conditions financières ci-avant, les intérêts calculés à compter du jour de la première mise à disposition des fonds sur les sommes effectivement débloquées. En conséquence, il n'y a pas d'amortissement du capital durant cette période.

14. REMBOURSEMENT ANTICIPE - INDEMNITE

L'**Emprunteur** a la faculté de rembourser par anticipation son prêt, en partie ou en totalité, à tout moment.

Une demande devra être adressée au **Prêteur** par lettre recommandée avec avis de réception portant mention de la date précise du remboursement anticipé et s'il s'agit d'un remboursement partiel, du montant du remboursement envisagé. Si cette date coïncide avec une date d'échéance, cette échéance sera exigible et le capital à rembourser par anticipation sera celui restant dû après cette échéance.

Tout remboursement anticipé pourra être partiel ou total ; sans pouvoir être inférieur à 10 % du montant initial du prêt sauf s'il s'agit de son solde.

Tout remboursement anticipé donnera lieu au paiement par l'**Emprunteur** des indemnités suivantes :

- une indemnité de gestion égale à 3 mois d'intérêts calculés au taux d'intérêt sur le capital remboursé par anticipation ;
- lorsque le remboursement anticipé intervient en période de baisse de taux, une indemnité financière égale au nombre de mois (M) calculés au taux d'intérêt du prêt sur la base du capital remboursé par anticipation. Elle est déterminée par application des équations suivantes :
 - pour un prêt IN FINE :

$$[TEC10(1) - TEC10(2)] \times \text{durée restant à courir en nombre de mois}$$

$$M = \frac{\text{[TEC10(1) - TEC10(2)]} \times \text{durée restant à courir en nombre de mois}}{\text{Taux d'intérêt du prêt}}$$

- pour un prêt AMORTISSABLE :



$$M = \frac{[\text{TEC10}(1) - \text{TEC10}(2)] \times \text{durée restant à courir en nombre de mois}}{\text{Taux d'intérêt du prêt} \times 2}$$

- dans laquelle TEC10(1) est le TEC10 associé à la date de réalisation et TEC10(2) est le TEC10 associé au remboursement anticipé.

$$\text{IF} = \frac{M \times \text{Taux d'intérêt du prêt} \times \text{Capital remboursé par anticipation}}{12}$$

Dans l'une ou l'autre de ces formules :

Le « taux d'intérêt du prêt » auquel il est fait référence est celui en vigueur à la date du remboursement anticipé.

La durée restant à courir, exprimée en nombre de mois est déterminée par la durée qui sépare la date de remboursement anticipé et la date de dernière échéance normale du prêt.

Pour le calcul de M, le résultat sera arrondi à la première décimale après la virgule comme suit :

- si la deuxième décimale après la virgule est 0, 1, 2, 3, au 4, le résultat sera arrondi à l'unité inférieure de la première décimale, comme l'illustre l'exemple suivant pour un résultat de 5,72 la valeur de M sera 5,7,
- si la deuxième décimale après la virgule est 5, 6, 7, 8 ou 9, le résultat sera arrondi à l'unité supérieure de la première décimale, comme l'illustre l'exemple suivant pour un résultat de 5,38 la valeur de M sera 5,4.

En tout état de cause cette indemnité ne peut être supérieure à un maximum appelé plafond, ni inférieure à un minimum appelé plancher.

Ce plafond est déterminé par l'application de la formule mathématique sur l'indemnité financière (IF) dans laquelle M est égal à 12.

Ce plancher est déterminé par l'application de la formule mathématique sur l'indemnité financière (IF) dans laquelle M est égale à 3.

En conséquence, si l'indemnité financière est supérieure au plafond, son montant est égal à ce plafond ; et si elle est inférieure au plancher, son montant est égal au plancher. Cette indemnité est exigible et devra être payée le jour du remboursement anticipé. La baisse des taux est constatée dès lors que la valeur du TEC10 (taux de l'échéance constante 10 ans) du mois précédant celui de la date de remboursement anticipé, ou s'il venait à disparaître, de tout autre index qui lui serait substitué, est inférieure à la valeur du TEC10 du mois précédant celui du jour de la réalisation du prêt. Par contre, si la réalisation et/ou le remboursement interviennent entre le 1er et le 5 du mois, le TEC10 pris en compte sera celui du deuxième mois précédant le mois du(des) événement(s) ci-dessus précisé(s).

Le calcul de cette indemnité sera effectué et communiqué à l'**Emprunteur** au plus tard la veille de la date de remboursement anticipé.

Les intérêts normaux courront jusqu'au jour du remboursement anticipé effectif.

15. JUSTIFICATION DES FONDS

L'**Emprunteur** s'engage à fournir au **Prêteur** le jour de la mise à disposition des fonds ou à défaut, au fur et à mesure de l'utilisation des fonds, les justifications relatives à l'objet du prêt et au montant de la dépense.

L'**Emprunteur** autorise le **Prêteur** à effectuer tout contrôle sur place ou sur pièce de l'exactitude des justifications fournies.

L'**Emprunteur** reconnaît que, à défaut d'une présentation des justifications de la dépense ayant servi de base au calcul du prêt, le prêt deviendra exigible.

L'**Emprunteur** s'engage, dans le cas où le montant des dépenses réellement engagées se révélerait inférieur au coût du projet figurant dans la demande, à rembourser à due concurrence une partie du montant réalisé.

16. FINANCEMENT A COURT TERME D'ATTENTE

En cas de mise à disposition des fonds préalable d'un prêt à court terme d'attente ayant permis à l'**Emprunteur**, d'effectuer ses investissements sans retard, l'**Emprunteur** donne ordre au **Prêteur** de rembourser dès la réalisation du prêt, et nonobstant tout autre terme convenu, toutes les sommes dues au titre du financement à court terme d'attente, celui-ci ayant la même destination que le présent prêt.

17. DECLARATION GENERALE

L'**Emprunteur** déclare qu'il n'existe de leur chef aucun obstacle d'ordre légal ou contractuel à la conclusion des présentes par suite de faillite, redressement judiciaire, cessation de paiement, liquidation des biens, confiscation, mise sous séquestre totale ou partielle de leurs biens, placement sous un régime de protection de la personne les privant de leur pleine capacité juridique (par exemple tutelle) ou tout autre motif, et que leur situation d'endettement est celle indiquée lors de la demande de prêt.

18. ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'**Emprunteur** s'engage :

- à fournir les garanties prévues aux présentes,
- à payer les frais, droits et indemnités auxquels pourraient donner lieu les présentes et leurs suites et autorise le **Prêteur** à prélever les frais de dossier selon le barème en vigueur ainsi que toutes sommes dues et non encore payées par l'**Emprunteur** y compris, le cas échéant, les frais de garantie,
- à fournir les justificatifs d'adhésion pour l'assurance emprunteur obligatoire,
- à employer les fonds du prêt, qui lui est consenti par le **Prêteur**, selon la désignation et la destination précisées dans les présentes,
- à se soumettre à toutes opérations de vérification, contrôle, effectuées par le **Prêteur** ou ses mandataires en vue de justifier que l'emploi des fonds est conforme à la destination du prêt. Il s'engage en outre à fournir au **Prêteur** à toute époque tout renseignement qui pourra lui être demandé sur sa situation financière et notamment tous documents comptables et/ou fiscaux.

19. DECLARATION DE L'EMPRUNTEUR

L'**Emprunteur** déclare :

- que la signature de ce contrat a été régulièrement autorisée par les organes compétents de la personne morale et que les mesures nécessaires à l'exécution du contrat sont prises,
- que ses comptes sociaux sont sincères et véritables et, le cas échéant, certifiés par les Commissaires aux Comptes,
- qu'il ne relève ou n'est susceptible de relever d'aucune procédure collective ou d'aucun règlement amiable,
- qu'il est à jour de ses paiements vis-à-vis de l'Administration Fiscale, des Douanes, de la Sécurité Sociale et d'autres organismes sociaux,

qu'aucun événement en cours n'est constitutif d'un cas d'exigibilité anticipée prévu par les présentes.

20. CONDITION SUSPENSIVE - CONDITION RESOLUTOIRE STIPULEES AU SEUL BENEFICE DU PRETEUR

Les clauses du présent paragraphe sont stipulées au seul bénéfice du **Prêteur**.

Lorsqu'une garantie est exigée par le **Prêteur**, le prêt est en principe consenti sous la condition suspensive que cette garantie soit effectivement donnée. Si le prêt est réalisé avant que la garantie soit effectivement donnée, à défaut de constitution de la garantie, les sommes versées par le **Prêteur** à l'**Emprunteur** doivent être immédiatement remboursées au **Prêteur**.

Lorsqu'une Assurance Emprunteur est exigée par le **Prêteur**, le prêt est consenti sous la condition suspensive que cette Assurance Emprunteur soit effectivement souscrite et, le cas échéant, déléguée au profit du **Prêteur**.

Si le prêt est réalisé avant la date de conclusion de l'adhésion à l'Assurance Emprunteur soit dans le cas où l'**Emprunteur** n'était pas accepté par l'Assureur au titre du contrat d'Assurance Emprunteur proposé par le **Prêteur** ou si l'**Emprunteur** n'acceptait pas la proposition faite par l'Assureur (acceptation avec réserves ou à un taux majoré) dans un délai de 4 mois à compter de l'envoi de cette proposition, le contrat de prêt pourrait être résolu de plein droit sans aucun frais ni pénalité, sur simple demande de l'**Emprunteur**, présentée dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'acceptation, ou à l'initiative du **Prêteur** par lettre recommandée adressée à l'**Emprunteur**, entraînant le remboursement immédiat au **Prêteur** des sommes versées par le **Prêteur** à l'**Emprunteur**.

Le prêt est également consenti sous la condition résolutoire qu'il ne soit porté à la connaissance du **Prêteur**, postérieurement à sa décision d'accorder le prêt, aucun fait ou information qui aurait été de nature - si le **Prêteur** en avait été informé - à conduire à un refus du prêt.

En outre, le contrat doit être conclu dans les deux mois suivant la décision du **Prêteur** d'accorder le prêt ; à défaut le **Prêteur** peut revenir sur son accord et refuser le prêt ou en modifier les clauses et conditions.

21. REALISATION DU PRET

La mise à disposition des fonds du ou des présents prêts se fera à partir de la conclusion du contrat principal, c'est-à-dire :

- pour une acquisition, à partir de la signature du contrat de vente,
- pour les constructions, améliorations ou autres financements : au fur et à mesure de l'avancement des travaux ou de la présentation de factures.

Après versement de l'apport personnel exigé par le **Prêteur**, la réalisation du prêt s'effectue, généralement :

- soit au moyen d'un virement adressé au Notaire ou au rédacteur de l'acte objet du prêt,
- soit au moyen d'un chèque émis à l'ordre du vendeur, remis à l'**Emprunteur** ou adressé directement au vendeur,
- soit par versement au compte de l'**Emprunteur**, ou au profit de tous les délégataires désignés par lui et acceptés par le **Prêteur**.

De convention expresse, si le prêt est réalisé sur le compte courant de l'**Emprunteur**, cette réalisation n'opérera aucune novation de la créance du **Prêteur**, et n'affectera notamment en aucune manière les sûretés consenties à ce dernier en garantie du remboursement du prêt.

Dans l'hypothèse où le prêt est réalisé par inscription sur le compte de l'**Emprunteur**, celui-ci reconnaît que la réalisation du prêt et de ses remboursements seront suffisamment justifiés par les écritures du **Prêteur**.

Dans tous les cas, si une Assurance Emprunteur est exigée par le **Prêteur**, la réalisation pourra être suspendue jusqu'à la date de conclusion de l'adhésion à l'Assurance Emprunteur.

22. PRET DEBLOQUE PAR TRANCHES

Si le prêt est débloqué en plusieurs tranches, les intérêts ne seront dus que sur les sommes débloquées.

Le capital s'amortira au fur et à mesure des déblocages de fonds en fonction des dates de versement et de la périodicité des remboursements. De ce fait les échéances du prêt varieront en conséquence et ne seront stabilisées qu'après le versement de la dernière tranche.

23. AUTORISATION DE PRELEVEMENT

L'**Emprunteur** autorise le **Prêteur** à débiter son compte de façon permanente du montant des sommes exigibles. Tous les versements auront lieu au siège du **Prêteur**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une de ses Agences.

24. CONTRE-PASSATION

Dans la mesure où l'opération de prélèvement autorisée par l'**Emprunteur** à la clause « autorisation de prélèvement » aurait pour effet de faire apparaître un débit au solde du compte de l'**Emprunteur**, ce dernier autorise le **Prêteur** à contre-passer l'écriture de débit sans que cette opération emporte novation de la créance constatée au contrat de prêt.

25. EXCLUSION DU COMPTE COURANT

Les parties reconnaissent expressément l'autonomie du contrat de prêt et conviennent expressément d'exclure toute créance résultant du prêt de tout mécanisme de compensation inhérent à la relation de compte courant, et ce

nonobstant toute clause contraire figurant, le cas échéant, dans toute convention conclue entre les parties. L'**Emprunteur** renonce ainsi à exercer tout droit de compensation dont il pourrait se prévaloir pour le paiement des créances issues du contrat de prêt y compris la compensation pour dettes connexes.

26. REMBOURSEMENT DU PRET - PAIEMENT DES INTERETS - INDEMNITES

L'**Emprunteur** s'engage à rembourser le prêt et à payer des intérêts au **Prêteur** conformément aux dispositions des conditions financières et particulières des présentes. En cas de financement soumis au code de la consommation, l'utilisation de lettre de change ou de billet à ordre pour le remboursement du crédit est interdite.

Le montant de la première échéance sera minoré ou majoré du montant des intérêts en fonction de la date effective de remise des fonds par rapport au point de départ du délai d'amortissement.

Le montant des échéances en capital et intérêts est précisé sur le tableau d'amortissement remis à l'**Emprunteur**.

26.1. Intérêts de retard :

Toute somme non payée à son échéance ou à sa date d'exigibilité donnera lieu de plein droit et sans mise en demeure préalable au paiement d'intérêts de retard dont le taux est précisé au paragraphe « TAUX DES INTERETS DE RETARD » ou pour les prêts soumis au Code de la Consommation au paragraphe « DEFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR ».

Il en sera de même de toutes avances faites par le **Prêteur** notamment pour les primes payées aux compagnies d'assurance.

Les intérêts de retard sont exigibles à tout instant et si, par suite de leur retard de paiement, ils sont dus pour une année entière, ils produiront eux-mêmes des intérêts au taux majoré indiqué ci-dessus, et ce, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code Civil relatif à la capitalisation des intérêts.

26.2. Indemnité de recouvrement due si le prêt n'est pas soumis au code de la consommation :

Si pour parvenir au recouvrement de sa créance, le **Prêteur** a recours à un mandataire de Justice ou exerce des poursuites ou produit à un ordre, l'**Emprunteur** s'oblige à lui payer, outre les dépens mis à sa charge, une indemnité forfaitaire de 7 % calculée sur le montant des sommes exigibles avec un montant minimum de 2 000 euros.

27. IMPUTATION DES PAIEMENTS

Tous paiements partiels de l'**Emprunteur** s'imputent d'abord sur la portion du Prêt non garantie lorsque les sûretés du Prêt ne garantissent qu'une partie du Prêt, et notamment en cas de cautionnement limité.

28. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

28.1. Solidarité

Il est expressément stipulé que toutes les obligations résultant du présent contrat à la charge de l'**Emprunteur** engageront solidairement toutes les personnes désignées sous cette entité.

28.2. Indivisibilité en cas de décès



La créance du **Prêteur** étant stipulée indivisible pourra être réclamée à chacun des héritiers de tout débiteur conformément à l'article 1320 dernier alinéa du Code Civil. Ceux-ci auront éventuellement à supporter solidairement les frais de signification faite en vertu de l'article 877 du Code Civil.

29. TAUX DES INTERETS DE RETARD

Le taux des intérêts de retard sera égal au taux du prêt, majoré de **3,0000** point(s).

30. ASSURANCE EMPRUNTEUR (EN CAS DE REFUS « CONTRAT ASSURANCE GROUPE » PAR L'UN DES EMPRUNTEURS)

Le **Prêteur** a souscrit un contrat d'assurance collective destiné à couvrir ses emprunteurs.

Lorsqu'une ou plusieurs personnes ont sollicité leur admission dans ce contrat, il a été remis à chacune d'entre elles un exemplaire de la notice d'information, précisant en particulier, les différents risques assurables.

L'**Emprunteur** a refusé d'adhérer à ce contrat-groupe, ainsi qu'il résulte de la déclaration demeurée ci-annexée.

(Annexe 11. Déclaration de refus d'adhésion)

Dans le cas où l'**Emprunteur** s'est assuré auprès d'une autre compagnie d'assurance et a délégué le bénéfice de la prestation de ce contrat souscrit au **Prêteur** en qualité de bénéficiaire acceptant, l'**Emprunteur** s'engage :

- à fournir annuellement au **Prêteur** son attestation d'assurance,
- en cas de résiliation de ladite assurance pour quelque motif que ce soit, à en informer le **Prêteur**, à en souscrire une autre et à en déléguer le bénéfice au **Prêteur**, bénéficiaire acceptant.

31. ASSURANCE DES BIENS FINANCES OU DONNES EN GARANTIE

L'**Emprunteur** reconnaît avoir été informé qu'en cas de sinistre occasionnant la perte totale ou partielle du bien financé, il devra poursuivre le remboursement de son prêt conformément aux dispositions contractuelles et qu'à défaut, il s'expose à la déchéance du bénéfice de son prêt et, le cas échéant, à la déclaration des incidents de paiement à la Banque de France. S'il décide de ne pas souscrire à une assurance couvrant les risques de perte et dommages notamment en cas d'incendie du bien financé ou d'y renoncer, c'est en toute connaissance de cause qu'il devra en assumer les conséquences, le **Prêteur** ne pouvant être tenu pour responsable à quelque titre que ce soit de la décision de l'**Emprunteur**.

Lorsque le bien financé ou un autre bien est donné en garantie du présent prêt, l'**Emprunteur**, et/ou le cas échéant le **Tiers Garant**, s'oblige(nt) après l'octroi du prêt, à informer le **Prêteur** et à lui fournir, à sa demande les justificatifs de toute assurance souscrite en vue de couvrir les risques de perte et dommages du bien donné en garantie, pour permettre au **Prêteur**, conformément à l'article L121-13 du code des assurances, de faire opposition à tout moment et pendant la durée du crédit entre les mains de l'assureur.

L'adhésion à une assurance contre les risques de perte et dommages du bien financé ou donné en garantie ne constitue pas une condition d'octroi du crédit.

En cas de sinistre du (ou des) bien donné en garantie, l'**Emprunteur** et/ou le **Tiers Garant** le cas échéant, s'engage(nt) à en informer immédiatement le **Prêteur**, les indemnités dues par l'assureur seront jusqu'à concurrence du montant de la créance exigible résultant des présentes versées directement par lui au **Prêteur** conformément aux dispositions de l'article L 121-13 du code des assurances.

L'**Emprunteur**, ou le cas échéant le **Tiers Garant**, aura la faculté de rétablir le bien donné en garantie dans son état primitif dans un délai d'un an à partir du sinistre.

L'indemnité sera alors remise à l'**Emprunteur**, ou le cas échéant au **Tiers Garant**, déduction faite de ce qui sera exigible, par acomptes qui lui seront versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux, constaté s'il y a lieu par un délégué du **Prêteur**. Si à l'expiration de ce délai d'un an l'**Emprunteur**, ou le cas échéant le **Tiers Garant**, n'a pas commencé à faire reconstruire ou s'il a notifié son intention de ne pas reconstruire, l'indemnité sera définitivement acquise à due concurrence au **Prêteur** et imputée sur la créance comme versement par anticipation.

32. DECHEANCE DU TERME

32.1. Exigibilité du présent prêt

Le prêt deviendra de plein droit exigible, si bon semble à la banque, en capital, intérêts, frais, commissions et accessoires par la seule survenance de l'un quelconque des événements énoncés ci-dessous et dans les huit jours de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'**Emprunteur** par le **Prêteur** :

- en cas de non-respect d'un seul des engagements stipulés à ce contrat, notamment en cas d'utilisation des fonds à une destination autre que celle indiquée au contrat de prêt ou de déclaration inexacte, et/ou le cas échéant de l'acte séparé établissant la garantie du prêt,
- en présence d'une Assurance Emprunteur obligatoire, en cas de renonciation à cette adhésion par l'**Emprunteur** dans les délais précisés dans la notice d'assurance ou de rétractation, si l'**Emprunteur** ne respecte pas l'engagement de souscription d'une assurance équivalente,
- à défaut de paiement à bonne date par l'**Emprunteur** d'une quelconque somme due au **Prêteur** au titre de ce présent prêt ou de tous autres contrats, à un quelconque organisme privilégié (notamment impôts, contributions, taxes, cotisations sociales) ainsi qu'à tout autre créancier (primes Assurance Emprunteur),
- si l'**Emprunteur** cesse de remplir les conditions réglementaires qui lui ont permis d'obtenir le présent prêt,
- dans le cas où les biens immeubles hypothéqués au profit du **Prêteur** appartenant à l'**Emprunteur** ou à un tiers seraient aliénés en totalité ou en partie, ou feraient l'objet d'une dépréciation du fait de l'**Emprunteur** ou de ce tiers,
- si la garantie du prêt devient insuffisante, notamment dans le cas où les biens de l'**Emprunteur** ne seraient pas suffisamment assurés contre les différents risques susceptibles de les atteindre ou seraient donnés en gage,
- en cas de liquidation judiciaire, état d'insolvabilité ou de cessation des paiements révélés par des impayés, protêts ou déconfiture de l'**Emprunteur**,

- en cas de décès de l'**Emprunteur** et/ou de la personne adhérente à l'assurance groupe et ce à due concurrence du montant couvert par l'assurance,
- en cas de cessation d'exploitation ou de cession de l'entreprise (individuelle ou sous forme sociale) comme au cas où l'**Emprunteur** cesserait de faire valoir personnellement son exploitation,
- dans tous les cas où les justifications, renseignements et déclarations fournis par l'**Emprunteur** auraient été reconnus faux ou inexacts comme au cas où ceux-ci se seraient rendus coupables de toute manœuvre frauduleuse envers le **Prêteur**,
- en cas de non-respect par l'**Emprunteur** de ses engagements ou de déclaration inexacte de sa part concernant les Sanctions Internationales,
- en cas de perte par l'**Emprunteur** de plus de 50 % du capital social ou en cas de retrait de l'agrément particulier délivré par les Pouvoirs Publics,
- en cas de fusion, scission, dissolution, apport de tout ou partie de l'actif social de l'**Emprunteur** à une autre société, modifications statutaires, relatives notamment à la répartition et à la détention du capital dans la société, à la modification de la personne des associés disposant d'un pouvoir effectif au sein de la société,
- en cas de violation des statuts de l'**Emprunteur**, ou de leur modification sans que celle-ci ait été communiquée préalablement au **Prêteur**,
- lorsque le prêt est garanti par un organisme de cautionnement, et dans le cas où sans accord préalable du **Prêteur**, les fonds provenant de la vente du bien immobilier objet du prêt ne seraient pas affectés au remboursement des sommes restant dues.

La non-application immédiate d'un cas d'exigibilité ne vaudra pas renonciation à une mise en jeu ultérieure de cette clause.

33. EXIGIBILITE DES AUTRES PRETS

La survenance d'un des cas d'exigibilité ci-dessus mentionnés entraînera de plein droit l'exigibilité des prêts consentis tant antérieurement que postérieurement au présent prêt.

34. OBLIGATIONS D'INFORMATION INCOMBANT A L'EMPRUNTEUR

Tant que l'**Emprunteur** sera redevable d'une somme quelconque au titre du présent prêt à l'égard du **Prêteur**, il s'engage :

34.1. A fournir au Prêteur :

- annuellement et au plus tard six mois à compter de la date de l'arrêté comptable, tous les documents comptables et assimilés relatifs à la situation de l'entreprise (bilans, comptes de résultat, annexes, éventuellement balance, poste clients, carnet de commandes, état des stocks, et s'il y a lieu, rapport des commissaires aux comptes certifiant les comptes sociaux,.....).

Dans l'hypothèse où l'**Emprunteur** est une personne morale appartenant à un groupe de sociétés, il s'engage à fournir également les documents consolidés de l'ensemble du groupe six mois après la clôture de l'exercice.

- à tout moment, à la demande du **Prêteur** et dans les 21 jours de cette demande, toutes situations financières intermédiaires, tous documents et informations sur sa situation économique comptable et financière ainsi que sur celle de l'ensemble du groupe de personnes morales dont il fait éventuellement partie.

34.2. A notifier immédiatement au Prêteur :

- l'ouverture d'une procédure amiable ou de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de son entreprise ou encore celle de tout actionnaire détenant un tiers au moins de son capital social,
- toute décision de modification de la forme juridique de l'entreprise,
- la perte de la moitié de son capital,
- le changement de la personne de son représentant, la cession de la majorité de son capital social, ou de tout blocage du contrôle dudit capital.
- toute fusion, scission, absorption, apport partiel d'actif ou cessation d'activité.

34.3. A informer le Prêteur dans les 8 jours de leur survenance :

- de tout événement susceptible d'affecter sensiblement le volume de ses engagements financiers et notamment d'accroître ceux-ci de plus de 20 % par rapport au volume du trimestre précédent,
- de tout fait susceptible de nuire aux droits et garanties du **Prêteur**,
- de toute décision de rupture ou de non-renouvellement des concours par une autre banque.

Les informations prévues au présent article devront être communiquées par écrit au **Prêteur** même si les événements visés font par ailleurs l'objet d'une publication légale.

35. PREUVE

La preuve de la mise à disposition des fonds du prêt, de même que celle des remboursements, résultera des écritures du **Prêteur**.

36. CONTROLE ET VERIFICATION

Il est convenu que le **Prêteur** aura la possibilité et non pas l'obligation de procéder à tout moment à des opérations de vérification, contrôle, en vue de justifier que l'emploi des fonds est conforme à la destination du prêt.

37. TAUX EFFECTIF GLOBAL

Pour satisfaire aux prescriptions du Code de la Consommation, lors de la détermination du taux effectif global, peuvent être ajoutés au taux d'intérêt conventionnel, notamment le montant des frais de dossier, la prime Assurance Emprunteur, les frais fiscaux, le coût des garanties. Les éléments non connus avec précision au moment de l'octroi du prêt, n'ont fait l'objet que d'une estimation.

Le taux effectif global, indiqué aux conditions financières et particulières, est calculé conformément à l'article L 314-1 du Code de la Consommation selon la méthode de calcul en vigueur à la date d'édition du présent document.

38. FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments, ainsi que les indemnités auxquels pourront donner lieu les présentes et leurs suites seront à la charge exclusive de l'**Emprunteur**. Celui-ci mandate expressément le **Prêteur** pour faire le nécessaire.

39. IMPOTS

Les taxes ou impôts qui viendraient grever le présent prêt avant qu'il ne soit remboursé, devront s'ils n'ont pas été mis par la loi à la charge exclusive du **Prêteur**, être acquittés par l'**Emprunteur** en sus des sommes exigibles.

40. CLAUDE DE CESSIBILITE

L'**Emprunteur** reconnaît expressément que toute créance issue du prêt concerné, actuelle ou future, peut être librement cédée par le **Prêteur** sans formalité à un tiers tel qu'une banque centrale ou toute autre entité de refinancement des établissements de crédit nonobstant toute clause contraire figurant, le cas échéant, dans le/les Contrat(s) de Prêt(s).

41. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX, LE FINANCEMENT DU TERRORISME, LA CORRUPTION ET LA FRAUDE – RESPECT DES SANCTIONS INTERNATIONALES

Le **Prêteur** est tenu de respecter les dispositions légales et réglementaires relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement du terrorisme et plus généralement, à exercer une vigilance constante sur les opérations effectuées par ses clients.

Le **Prêteur** est également tenu d'agir conformément aux lois et réglementations en vigueur dans diverses juridictions, en matière de sanctions économiques, financières ou commerciales, et de respecter toute mesure restrictive relative à un embargo, au gel des avoirs et des ressources économiques, à des restrictions pesant sur les transactions avec des individus ou entités ou portant sur des biens ou des territoires déterminés émises, administrées ou mises en application par le Conseil de sécurité de l'ONU, l'Union européenne, la France, les États-Unis d'Amérique (incluant notamment le bureau de contrôle des Actifs Etrangers rattaché au Département du Trésor, l'OFAC et le Département d'État) et par des autorités locales compétentes pour édicter de telles sanctions (ci-après les « Sanctions Internationales »).

Dans le présent article, le terme « Personne Sanctionnée » désigne toute Personne qui fait l'objet ou est la cible de Sanctions Internationales, et le terme « Territoire Sous Sanction » désigne tout pays ou territoire qui fait l'objet ou dont le gouvernement fait l'objet d'un régime de Sanctions Internationales interdisant ou restreignant les relations avec ces pays, territoire ou gouvernement.

41.1. Déclarations de l'Emprunteur relatives aux Sanctions Internationales

L'**Emprunteur** déclare :

- que ni lui, ni à sa connaissance, aucune de ses filiales, aucun de leurs représentants légaux, administrateurs, dirigeants et employés respectifs :
 - a. n'est une Personne Sanctionnée ;
 - b. n'est une Personne :
 - 1. détenue ou contrôlée par une Personne Sanctionnée ;
 - 2. située, constituée ou résidente dans un Territoire Sous Sanction ;
 - 3. engagée dans une activité avec une Personne Sanctionnée ;



4. ayant reçu des fonds ou tout autre actif d'une Personne Sanctionnée ;
5. engagée dans une activité avec une Personne située, constituée ou résidente dans un Territoire Sous Sanctions.

Ces déclarations seront réputées être réitérées jusqu'au terme du présent contrat.

41.2. Engagements de l'Emprunteur relatifs aux Sanctions Internationales

L'Emprunteur s'engage :

- à informer sans délai le **Prêteur** de tout fait dont il aura connaissance qui viendrait à rendre inexacte l'une ou l'autre de ses déclarations relatives aux Sanctions Internationales figurant dans le présent contrat ;
- à ne pas utiliser directement ou indirectement les fonds prêtés et à ne pas prêter, apporter ou rendre autrement disponibles ces fonds à (l'une de ses filiales, joint-ventures ou) toute autre Personne pour toute opération qui aurait pour objet ou pour effet le financement ou la facilitation des activités ou des relations d'affaire :
 - a. avec une Personne Sanctionnée ou avec une Personne située dans un Territoire Sous Sanction ou,
 - b. susceptibles de constituer d'une quelconque manière une violation des Sanctions Internationales par toute Personne, y compris pour toute Personne participant au présent contrat ;
- à n'utiliser aucun revenu, fonds ou profit provenant de toute activité ou opération réalisée avec une Personne Sanctionnée ou avec toute Personne située dans un Territoire Sous Sanction dans le but de rembourser ou payer les sommes dues au **Prêteur** au titre du présent contrat ;
- à communiquer immédiatement tout justificatif qui pourrait être demandé par le **Prêteur** pour lui permettre de conclure à l'absence de risque d'infraction aux Sanctions Internationales.

Tant que le client n'a pas fourni les justificatifs demandés par le **Prêteur** pour lui permettre de conclure à l'absence de risques d'infraction aux sanctions internationales ou que les justificatifs ne sont pas jugés suffisants, le **Prêteur** se réserve le droit de suspendre le déblocage des fonds.

Le **Prêteur** se réserve le droit de suspendre le déblocage des fonds lorsque, selon son analyse, l'opération objet du financement serait susceptible de constituer une infraction à une règle relevant des Sanctions Internationales.

Le **Prêteur** peut également être amené à réaliser des investigations dans le cadre du financement envisagé qui pourrait selon son analyse, être susceptible de constituer une infraction à une règle relevant des sanctions internationales conduisant le cas échéant à retarder ou suspendre le déblocage des fonds.

42. GARANTIE

Les garanties offertes par l'**Emprunteur** à la sûreté du prêt sont indiquées aux conditions financières et particulières. L'**Emprunteur** ne pourra exiger la mise à disposition des fonds du crédit qu'après avoir fourni au **Prêteur** les garanties prévues.

Le **Prêteur** se réserve la possibilité au cours de la durée du crédit de demander à l'**Emprunteur** des garanties complémentaires si celles qui avaient été prises initialement venaient à disparaître ou à être modifiées dans leur existence et/ou

consistance ou si la situation de l'**Emprunteur** venait à se modifier, sans préjudice de l'application des dispositions concernant l'exigibilité anticipée du prêt.

43. ELECTION DE DOMICILE – DROIT APPLICABLE – COMPETENCE – PRESCRIPTION

43.1. Election de domicile

Pour l'exécution et l'interprétation du Prêt et de ses suites, les Parties, et l'Intervenant élisent domicile :

- Pour le **Prêteur** et l'**Intervenant** : en leur siège social ;

Toutes demandes et significations seront faites au **Prêteur** et à l'**Intervenant** au domicile élu ci-dessus.

- Pour l'**Emprunteur** : en son siège social.

L'**Emprunteur** s'oblige à informer le **Prêteur** de tout changement de siège social et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

- Spécialement pour la validité des inscriptions à prendre en vertu des présentes, domicile est élu en l'office notarial de Maître Christophe BRAULT, Notaire à PARIS (75008), 4 rue Berri.

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

43.2. Droit applicable

Les Parties conviennent que le présent Acte est régi pour sa validité, son interprétation et son exécution par le droit français.

43.3. Attribution de juridiction

En cas de contestation sur l'exécution du Contrat de Prêt, sauf application de l'article 44 du nouveau code de Procédure Civile, le **Prêteur** pourra en cas de litige, saisir à son choix, outre la juridiction du lieu où demeure le défendeur, celle du lieu d'exécution du présent contrat mentionné à la clause « ELECTION DE DOMICILE ».

44. IMPREVISION

Les Parties reconnaissent avoir été expressément informées par le Notaire soussigné des dispositions de l'article 1195 du Code civil susvisé.

En conséquence et par principe, les Parties déclarent expressément et réciproquement accepter d'assumer le risque découlant de tout changement de circonstances imprévisible rendant l'exécution du Prêt excessivement onéreuse et renoncent à demander une renégociation du présent contrat. Les Parties continueront à exercer leurs obligations et supporteront les conséquences de la survenance de telles circonstances.

45. POUVOIRS EN VUE DE L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES

Les Parties agissant dans un intérêt commun, confèrent par les présentes à tout Collaborateur de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, tous pouvoirs à l'effet de dresser, le cas échéant, tous actes rectificatifs, modificatifs ou complémentaires des présentes, ayant trait à la désignation de l'Immeuble donné en garantie, à l'identité des Parties ou à l'origine de propriété qui pourraient se révéler nécessaires en vue de permettre l'accomplissement des formalités de publicité

foncière, et à l'effet de régulariser tout acte complémentaire et pour réaliser toutes autres formalités relatives aux sûretés.

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

46. DELIVRANCE DE COPIES EXECUTOIRES

Le Prêteur requiert le Notaire soussigné de lui délivrer une copie exécutoire nominative.

47. FRAIS

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

48. DECLARATIONS

48.1. Déclarations du Prêteur

Le représentant, ès-qualité, du Prêteur garantit l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

- La société est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant au présent Acte sont exactes et à jour ;
- La société n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L. 611-1 et suivants et des articles L. 620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad'hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;
- La société n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- La société et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte ;
- La signature et l'exécution du présent contrat de Prêt par le Prêteur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du Prêt.

48.2. Déclarations de l'Emprunteur

Le représentant, ès-qualité d'Emprunteur, garantit au nom de la société qu'il représente l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

- La société est une personne morale de droit français, ayant son siège en France, dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant au présent Acte sont exactes et à jour ;
- La société a la pleine capacité et pouvoirs pour conclure et exécuter le présent contrat de Prêt conformément à ses statuts et à tout autre document

émanant de la société ;

- La société et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte ;
- Que le signataire de l'Acte a reçu les pouvoirs pour conclure toutes les conventions ayant trait au contrat de Prêt ;
- Que ni la signature, ni l'exécution d'une quelconque disposition du présent contrat de Prêt et des autres conventions prévues audit Acte ne contreviennent à aucun accord, acte, jugement, sentence arbitrale, disposition législative, réglementaire ou autre, qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du Prêt ;
- Qu'il n'existe actuellement ni de risque d'exister un litige, une action en justice ou une réclamation qui puisse affecter de manière défavorable et significative, la situation financière, l'activité ou les biens objet du contrat de Prêt ou encourir la validité et la force du présent Acte et des autres conventions prévues audit Acte ;
- Les obligations souscrites au titre du présent contrat de Prêt constituent des obligations directes et inconditionnelles vis-à-vis du Prêteur et viennent au même rang à tous égards que toutes autres obligations de même nature de l'Emprunteur ;
- La société n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- La société n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L. 611-1 et suivants et des articles L. 620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad'hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus.

48.3. Déclarations de l'Intervenant

Le représentant, ès-qualité d'Intervenant, garantit au nom de la société qu'il représente l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

- [●]

49. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

49.1.1. Protection des données personnelles

Le présent article vous permet, en votre qualité de personne physique Client, Utilisateur, Titulaire ou signataire du présent contrat, de disposer d'une information synthétique et globale sur les traitements de données personnelles opérés par la Caisse Régionale.

Vous pouvez accéder à une information détaillée sur les traitements réalisés par la Caisse Régionale sur vos données personnelles, notamment concernant les finalités des traitements, les bases légales permettant à la Caisse Régionale de traiter les données, leurs durées de conservation, leurs destinataires et, le cas échéant, les transferts de celles-ci vers un pays non membre de l'Union européenne ainsi que les garanties mises en œuvre, en consultant la Politique de protection des données

personnelles, accessible sur Internet à l'adresse suivante : <https://www.credit-agricole.fr/ca-cmds/particulier/informations/politique-de-protection-des-donnees-personnelles-de-la-caisse-regionale.html> ou disponible sur simple demande dans votre agence.

Les données personnelles que nous recueillons auprès de vous dans le cadre de notre relation, y compris pour le fonctionnement du produit ou du service auquel vous souscrivez par le présent contrat, sont nécessaires à plusieurs titres, notamment :

- pour l'exécution des contrats relatifs aux produits et services que vous avez souscrits avec nous,
- pour satisfaire à nos obligations légales,
- pour poursuivre nos intérêts légitimes, dans le respect de vos droits.

A ce titre, certaines données collectées ou traitées peuvent être requises par la réglementation ou être nécessaires pour la conclusion de contrats. Vos données personnelles peuvent être recueillies à travers différents canaux de communication, notamment en agence, par téléphone ou sur les sites et applications mobiles de la Caisse Régionale.

Nous utiliserons vos données personnelles principalement pour les finalités suivantes : la gestion de notre relation au quotidien, de nos produits et services bancaires et assurantiels ; le recouvrement, la gestion du contentieux et de la preuve ; la prospection et l'animation commerciale ; l'évaluation et la gestion du risque, la sécurité et la prévention des impayés et de la fraude ; et le respect des obligations légales et réglementaires, notamment en matière de lutte contre le blanchiment. Nous pouvons avoir recours à des opérations de ciblage ou de profilage afin de vous proposer un conseil et des offres personnalisées, un service de plus grande qualité et vous fournir tous les éléments pour vous aider à prendre les meilleures décisions.

Nous conservons et traitons vos données personnelles pour la durée nécessaire à la réalisation de la finalité poursuivie. La durée maximum de conservation est celle correspondant à la durée de la relation contractuelle ou de la relation d'affaires. Cette durée peut être augmentée des délais nécessaires à la liquidation et la consolidation des droits et des durées légales de conservation et de prescription. Pour satisfaire à nos obligations légales ou répondre aux demandes des régulateurs et des autorités administratives, ainsi qu'à des fins de recherches historiques, statistiques ou scientifiques, nous pourrions être amenés à archiver vos données dans les conditions prévues par la loi.

Nous vous informons que vos données personnelles pourront être transmises aux destinataires mentionnés à l'article 2 « Secret professionnel ».

Vous pouvez à tout moment dans les conditions prévues par la loi, accéder à vos données personnelles, vous opposer pour motif légitime à leur traitement, les faire rectifier, demander leur effacement, la limitation de leur traitement, leur portabilité, ou communiquer des instructions sur leur sort en cas de décès.

Vous pouvez également, à tout moment et sans justification vous opposer à l'utilisation de vos données à des fins de prospection commerciale par la Caisse Régionale ou par des tiers. Vous pouvez enfin, lorsque le traitement a pour base légale le consentement, retirer ce consentement. Pour ce faire, il vous suffit d'écrire par lettre simple à : **Ecoute et satisfaction Clients, CS 90000 LAGORD, 17055 La Rochelle Cedex 9, ou contact : ca-cmds.fr puis Contact et Nous contacter par mail**. Les frais de timbre vous seront remboursés sur simple demande de votre part.

Veuillez noter que l'exercice de certains de ces droits pourra empêcher la Caisse Régionale de fournir, selon les cas, certains produits ou services.

La Caisse Régionale a désigné un Délégué à la Protection des Données, que vous pouvez contacter aux adresses suivantes :

Crédit Agricole Charente Maritime Deux Sèvres - DPO - 14 Rue Louis Tardy -CS 90000 Lagord - 17055 La Rochelle Cedex 9 ;
dpo@ca-cmds.fr

En cas de contestation, vous pouvez former une réclamation auprès de la CNIL dont le site internet est accessible à l'adresse suivante <http://www.cnil.fr> et le siège est situé 3 Place de Fontenoy, 75007 Paris.

Les données personnelles recueillies par la Caisse Régionale au cours de la relation bancaire conformément aux finalités convenues peuvent, à l'occasion de diverses opérations, faire l'objet d'un transfert vers un pays membre ou non de l'Union européenne. Dans le cadre d'un transfert vers un pays non membre de l'Union européenne, des garanties assurant la protection et la sécurité de ces données ont été mises en place.

49.1.2. Secret professionnel

Les opérations et les données personnelles sont couvertes par le secret professionnel auquel la Caisse Régionale est tenue. Toutefois, pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires, la Caisse Régionale est parfois tenue de communiquer des informations aux autorités judiciaires ou administratives légalement habilitées. Ainsi, par exemple, certaines informations doivent être adressées à l'administration fiscale (déclaration des ouvertures de comptes, déclaration de revenus de capitaux mobiliers) ou encore à la Banque de France (fichier des interdictions bancaires, fichier des incidents de remboursement de crédit). En outre, vous autorisez expressément la Caisse Régionale à partager les données vous concernant et leurs mises à jour avec les tiers suivants :

- a. l'organe central du Groupe Crédit Agricole, tel que défini par le Code monétaire et financier, afin que celui-ci puisse satisfaire, au bénéfice de l'ensemble du Groupe, à ses obligations légales et réglementaires, notamment en matière de déclarations prudentielles auprès de toute autorité ou tout régulateur compétent ;
- b. toute entité du Groupe Crédit Agricole, à des fins de prospection commerciale ou de conclusion de contrats,
- c. les médiateurs, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leurs missions de recouvrement de créances, ainsi que les personnes intervenant dans le cadre de la cession ou du transfert de créances ou de contrats ;
- d. les bénéficiaires de virement de fonds et à leur prestataire de service de paiement à des fins de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et dans le respect de la réglementation en matière d'embargos et de sanctions internationales ;
- e. les partenaires de la Caisse Régionale, pour vous permettre de bénéficier des avantages du partenariat auquel elle a adhéré, le cas échéant, et ce dans le cadre exclusif des accords de partenariat ;
- f. les sociétés du Groupe Crédit Agricole chargées de la gestion ou de la prévention de risques opérationnels (évaluation du risque, sécurité et prévention des impayés et de la fraude, lutte contre le blanchiment des capitaux...) au bénéfice de l'ensemble des entités du Groupe ;
- g. toute entité du Groupe Crédit Agricole en cas de mise en commun de moyens ou de regroupement de sociétés afin de permettre à ces entités de réaliser les missions faisant l'objet de cette mise en commun ;

- h. les sous-traitants de la Caisse Régionale et notamment ceux participant à la gestion des produits ou services et à l'offre de produits bancaires ou financiers, et ce pour les seuls besoins des travaux de sous-traitance ;
- i. Crédit Agricole SA ou toute entité du Groupe, et leurs sous-traitants, dans le cadre de la mise en place de systèmes informatisés d'analyse des données des clients des entités du Groupe Crédit Agricole ayant pour objet l'élaboration et/ou l'utilisation de modèles algorithmiques prédictifs, notamment de notation (« scoring »), avec comme finalités (i) la passation, la gestion et l'exécution de contrats relatifs à des produits bancaires et/ ou assurantiels, (ii) l'amélioration des services qui vous sont rendus et l'adéquation des produits bancaires et/ou assurantiels qui vous sont proposés, (iii) l'élaboration de statistiques et d'études actuarielles et simulations relatives aux contrats conclus avec la banque et (iv) la lutte contre la fraude ;
- j. Vous autorisez également la Caisse Régionale à communiquer vos coordonnées personnelles (dans la limite de ce qui est nécessaire à l'enquête) à des instituts d'enquêtes ou de sondages, agissant pour le compte exclusif de la Caisse Régionale, à des fins statistiques, sachant qu'il n'est pas tenu de répondre à leurs sollicitations et que ses données sont détruites après traitement.

50. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux

personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

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

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

51. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties et des Intervenants, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent Acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée pour les personnes physiques à la vue d'un extrait d'acte de naissance et en ce qui concerne les personnes morales sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

52. FORMALISME LIE AUX ANNEXES – TABLE DES ANNEXES

52.1. Formalisme lié aux annexes

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

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

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

52.2. Table des annexes

- [•]

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le Notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de l'Intervenant représenté au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le Notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

4, rue de Berri – PARIS (8^{ème} arrondissement)

Projet n°6 du 15 mai 2023

**Prêt CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME
DEUX-SEVRES / REVITHAL**

(Projet établi sous toutes réserves et sans valeur contractuelle)

[•]

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE []**

**A PARIS (8^{ème} arrondissement) 4, rue de Berri au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé.**

**Maître Soline YVON, Notaire au sein de la Société dénommée
« PERINNE Notaires » Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office
Notarial sis à PARIS (8^{ème} arrondissement) 4, rue de Berri,**

**Avec la participation à distance, en son Office Notarial, de Maître
Sandrine GODET, Notaire à PARIS (2^{ème} arrondissement) 15, boulevard
Poissonnière, assistant la société BPIFRANCE, l'Intervenant.**

**A reçu en la forme authentique le présent Acte, à la requête des Parties ci-
après identifiées, contenant :**

PRET AVEC AFFECTATION HYPOTHECAIRE

1. IDENTIFICATION DU PRETEUR

La Société dénommée **CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES**, Société anonyme coopérative à capital Variable au capital de 39.275.729,96 €, dont le siège est à LAGORD (17140), 14 rue Louis Tardy, identifiée au SIREN sous le numéro 399354810 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

Représentée par [●], [●] professionnellement domiciliée à PARIS (8ème arrondissement), 4 rue de Berri,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Luc ALTRUSSEAU, [●] de la société CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du [●],

Monsieur Jean-Luc ALTRUSSEAU, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Thierry LIARD, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 23 décembre 2021,

Monsieur Thierry LIARD, Directeur du Développement des Crédits de la CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec faculté de déléguer et de substituer, par Monsieur Jean Guillaume MENES, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 27 juillet 2021,

Monsieur Jean Guillaume MENES, ayant lui-même agi en sa qualité de Directeur Général de la CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, nommée à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 24 février 2012 et renouvelé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 16 avril 2021, et ayant tous pouvoirs, tant en vertu des statuts de la société que de l'article L.225-51-1 du Code de Commerce.

Un exemplaire d'une copie de l'intégralité des documents susvisés est demeuré ci-annexé.

(Annexe 1. Pouvoirs du Prêteur)

Ci-après dénommée « le **Prêteur** » ou « la **Banque** »

2. IDENTIFICATION DE L'EMPRUNTEUR

La Société dénommée **REVITHAL**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 999.635,00 EUR, dont le siège est à ROYAN (17200) , 6 bis allée des Rochers , identifiée au SIREN sous le numéro 378.939.557 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINTES.

Représentée à l'Acte par Madame Agnès **MARQUETON**, Secrétaire Générale, domiciliée au siège de la Société

Agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Pierre **HENRY** aux termes d'une délibération de l'assemblée générale [●] des associés de la Société dénommée **REVITHAL** en date du [●].

Monsieur Jean-Pierre **HENRY**, susnommé, ayant agi en sa qualité de Directeur général de la Société dénommée **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER**, Société par actions simplifiée au capital de

5.587.900,00 EUR, dont le siège social est situé à LA ROCHELLE (17000) C/o l'Océanide Quai Louis Prunier, identifiée au SIREN sous le numéro 378.124.846 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE, fonction à laquelle il a été nommé en vertu d'une décision du Conseil d'administration en date du 30 juin 2021, pour une durée ne pouvant excéder celle du mandat du Président, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, non encore intervenue, ainsi déclaré.

Ladite Société dénommée **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER**, elle-même prise en sa qualité de Président de la Société dénommée **REVITHAL**, fonction à laquelle elle a été nommée pour une durée de [●] en vertu d'une délibération de l'assemblée générale mixte des associés en date du 27 juin 2007.

Et comme spécialement habilitée à l'effet des présentes, avec faculté de substituer, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale [●] des associés de la Société dénommée **REVITHAL** en date du [●].

Un exemplaire d'une copie de l'intégralité des documents susvisés est demeuré ci-annexé.

(Annexe 2. Pouvoirs de l'Emprunteur)

Ci-après dénommée « l'Emprunteur »,

3. IDENTIFICATION DE L'INTERVENANT

La Société dénommée **BPIFRANCE**, Société anonyme au capital de 5.440.000.000 €, dont le siège est à MAISONS-ALFORT (94700), 27/31 avenue du Général Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 32025248901075 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

Observation étant ici faite que la dénomination indiquée dans l'extrait K BIS comporte des lettres minuscules, mais que pour se conformer à l'article 76-1 du Décret du 14 octobre 1955 relatif à la publicité foncière, elle figure ici en lettres majuscules.

Représentée par M[●], [●], domicilié(e) à PARIS (75002) 15 Boulevard Poissonnière

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par Monsieur **Eric VERSEY**, Directeur du Réseau Ile-de-France de la société « BPIFRANCE », domicilié à MAISONS-ALFORT (94700), 27-31, avenue du Général Leclerc, aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du **27 octobre 2020**, dont l'original a été déposé au rang des minutes de l'Office notarial dénommé "DUFOUR et Associés", Notaires à PARIS (2ème) 15, boulevard Poissonnière, suivant acte reçu par Maître Pascal DUFOUR, Notaire à PARIS, le **27 octobre 2020**.

Ledit Monsieur **Eric VERSEY**, Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs généraux (pouvoirs dits "A1") qui lui ont été donnés avec faculté de déléguer tout ou partie de ces pouvoirs, aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas BAUM, Notaire à PARIS, membre de la Société Civile Professionnelle "Prud'homme & Baum" titulaire d'un Office Notarial à PARIS (2ème arrondissement), 1-3 rue Lulli, le 21 juillet 2020, dont une copie a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial "DUFOUR et Associés", ci-dessus dénommée, suivant acte reçu le **27 octobre 2020**.

Par Monsieur **Nicolas DUFOURCQ**, Directeur Général de la société

dénommée "**BPIFRANCE**", domicilié à MAISONS-ALFORT (94700) 27-31 avenue du Général Leclerc.

Ledit Monsieur **Nicolas DUFOURCQ**, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 12 juillet 2013 et renouvelé dans cette fonction pour une durée de 5 ans, aux termes de la réunion du Conseil d'Administration en date du 14 mai 2018.

Un exemplaire d'une copie de l'intégralité des documents susvisés est demeuré ci-annexé.

(Annexe 3. Pouvoirs de l'Intervenant)

Ci-après dénommée « l'**Intervenant** »,

4. DEFINITIONS

Dans un but de simplification et pour la parfaite compréhension du présent Acte, il est préalablement procédé aux définitions de certains termes qui auront, au cours du contrat, l'acception définie ci-dessous :

- **Acte ou Contrat** : désigne le présent contrat de prêt, ses annexes et, le cas échéant, ses éventuels avenants.
- **Date de Signature** : désigne la date de signature du Contrat, soit le [●].
- **Emprunteur** : désigne la société dénommée « **REVITHAL** » telle que désignée dans les comparutions du Contrat.
- **Filiale** : désigne toute société contrôlée par une autre au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.
- **Intervenant** : désigne la **Bpifrance**, co-prêteur dans le cadre du financement global de l'opération de travaux envisagé par l'Emprunteur.
- **Jour Ouvré** : désigne tout jour (autre que le samedi ou le dimanche) où les services centraux des banques en France fonctionnent pour l'ensemble de leurs activités pour la journée entière à Paris.
- **Partie** : désigne une partie au Contrat.
- **Prêteur** : désigne la **CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES**.
- **Prêt** : désigne le présent acte, en ce compris toutes ses annexes et tout éventuel avenant qui serait conclu à une date ultérieure aux Présentes.

Ces définitions ne sont pas limitatives, d'autres définitions sont données dans le corps du présent Acte et ont la même force contractuelle.

5. EXPOSE PREALABLE

L'**Emprunteur**, préalablement au présent Acte, a exposé ce qui suit :

5.1. Bail Emphytéotique

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, le 23 novembre 1990.

La société dénommée **REVITHAL**, société anonyme au capital de 250.000.000 francs, dont le siège social est à ROYAN lieudit FORT DU CHAY, immatriculée au RCS de MARENNES sous le n° B 378.939.557,

a pris à BAIL EMPHYTEOTIQUE de la **Commune de ROYAN**, Collectivité Territoriale régie par le Code des Communes pour une durée de 99 ans, à compter du même jour, devant se terminer le 23 Novembre 2089,

Les volumes suivants :

Dans un ensemble immobilier sis à ROYAN (Charente Maritime), cadastré section AE, numéro 224, lieudit « Fort du Chay » pour une contenance de 4.419 m², et numéro 234, lieudit « Fort du Chay » pour une contenance de 1.581 m²,

- Le volume numéro 1,
- 2/5ème indivis du volume numéro 3,
- 2/5ème indivis du volume numéro 4,
- 2/5ème indivis du volume numéro 5,
- 2/5ème indivis du volume numéro 6.

ci-après plus amplement désignés.

A charge d'y faire édifier un centre de thalassothérapie et, avec stipulation, qu'en fin de bail, toutes les constructions édifiées par le preneur deviendront la propriété du bailleur sans indemnité.

Ledit bail a été consenti moyennant une redevance annuelle pendant les 15 premières années de 17.500 francs (2.667,86 euros) payable en quatre termes égaux échus, non révisable et, à compter de la 16^{ème} année, une redevance annuelle de 87.500 francs (13.339,29 euros), hors taxe au droit de bail au taux en vigueur, révisable annuellement en fonction des variations de l'indice du coût de la construction.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES le 30 janvier 1991, volume 1991 P n° 736.

Audit acte, il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

«

VI - Constitution et acquisition de droits réels

Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail et les constructions qu'il aura édifiées dans les biens loués, de privilèges et d'hypothèques, mais uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le PRENEUR en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages édifiés dans les biens loués.

En outre, le contrat constituant hypothèque devra à peine de nullité être approuvé par la Ville de ROYAN.

Le PRENEUR pourra aussi consentir conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne également tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue et droits de passage nécessaires à la réalisation des travaux prévus au présent bail emphytéotique. Ces pouvoirs sont conférés au PRENEUR dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR et en contrepartie des engagements contractés par le PRENEUR envers le BAILLEUR. En conséquence ces pouvoirs sont stipulés irrévocables.

Ils expireront à la date de la délivrance du certificat de conformité des constructions prévues au présent bail emphytéotique.

Le PRENEUR devra dans un délai de trois mois à compter de la délivrance du certificat de conformité, rendre compte au BAILLEUR conformément à l'article 1993

du Code Civil. Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le PRENEUR, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

Le PRENEUR ne pourra grever les constructions qu'il édifiera d'aucune servitude.

Le PRENEUR ne pourra non plus, à peine de nullité à l'égard des tiers, donner en antichrèse les constructions dont il s'agit.

A l'expiration du bail emphytéotique par suite du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le BAILLEUR aurait consenti ainsi que tous privilèges et hypothèques conférés par le PRENEUR en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages édifiés, inscrits avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

VII - Entretien des constructions

Le PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer, à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révèlera nécessaire.

Le PRENEUR devra notamment effectuer, à ses frais, et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps impartis. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le BAILLEUR aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire « une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement.

Le PRENEUR répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstitution des fractions détruites.

Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure le PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre des parties, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

VIII - CESSIION ET APPORT EN SOCIETE

Le preneur ne pourra céder ou apporter en société les droits résultant du présent bail et de la propriété de l'immeuble construit, qu'avec l'agrément du bailleur.

Le cessionnaire ou la société bénéficiaire de l'apport sera tenu des mêmes obligations que le preneur qui en restera garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le preneur s'engage à édifier en vertu des présentes.

Cette obligation de solidarité s'éteindra à la date de la déclaration en mairie de l'achèvement des travaux de construction.

Après cette date, le preneur sera en conséquence déchargé de toutes obligations concernant les droits cédés, le bailleur et les cessionnaires restant seuls tenus par les obligations et droits résultant des présentes.

En cas de mutation totale ou partielle des constructions pendant le cours du bail, le présent bail continuera de plein droit à partir de la date de la mutation et pour toute la durée restant à courir au bénéfice du tiers détenteur, même si la mutation de comporte pas cession du droit au bail.

Le bénéficiaire du bail au jour de la mutation se trouvera ainsi, du fait de cette mutation, déchu du droit au bail qui profitera exclusivement au tiers détenteur.

Le cessionnaire ou le tiers détenteur ou la société sera subrogé au preneur dans tous les droits et obligations découlant de ce bail et de la convention non détachable conclue pour la réalisation de l'opération d'intérêt général, et ce, conformément à l'article 13 - III - 1°) de la loi du 5 janvier 1988.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

IX – LOCATION

Le preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit.

X – CONTRIBUTIONS

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions taxes et redevances de toute nature, auxquels les biens loués et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujettis.

XI – ASSURANCES

1) Assurances contre l'Incendie

Le preneur sera tenu d'assurer en valeur à neuf, dès le 'début des travaux, et de maintenir assurés contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils, notamment celui de la perte d'exploitation.

De même, le preneur devra souscrire une assurance de dommages répondant à la définition de l'article L 242-1 du Code des Assurances.

Ces assurances seront contractées auprès de compagnies agréées, le cas échéant, par le ou les établissements auprès desquels le preneur sollicitera un crédit aux fins de financer les constructions ou les travaux prévus, et de manière à permettre, à l'identique la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstruction des parties détruites, ou la réparation des dommages de la nature dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil, le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire des polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription de nouvelles polices d'assurances, s'il y avait lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction des parties détruites, ou à la réparation des dommages. Et pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci transporte au profit du bailleur, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné, soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble, rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurance intéressées.

Dans le cas exceptionnel prévu ci-dessus, au dernier alinéa du paragraphe relatif à l'entretien des constructions, où la reconstruction de l'immeuble reste facultative pour le "preneur", l'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément au précédent paragraphe dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation du bail ou de sa continuation.

Toutefois, ces dispositions ne font pas obstacle au droit que le prêteur se réserve pendant la durée du prêt éventuel, de toucher directement cette indemnité d'assurance à concurrence de la dette et de la conserver à titre de garantie.

Le sinistre, à l'exception de celui qui n'obligerait

pas le preneur à la reconstruction de l'immeuble, ne sera jamais une cause d'interruption de paiement du loyer.

2°) En raison de l'obligation faite au preneur de construire dans les biens loués les bâtiments définis au présent acte, Notaire soussigné lui a signalé les dispositions des articles 1792 à 1792-3 et 2270 du Code Civil et du titre IV du titre II du Code des Assurances en attirant spécialement son attention

Assurance de dommages

Sur l'obligation où il sera de souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil (article L 242-1 du Code des Assurances).

Assurance de responsabilité

Sur la qualification de constructeur que confère l'article 1792-1 du Code Civil à celui qui vend après achèvement un bâtiment qu'il a construit, ou fait construire, et sur l'obligation faite au constructeur de souscrire, avant réouverture du chantier, une assurance de responsabilité (article L 241-1 du Code des Assurances).

Sur la nécessité où il sera :

. de souscrire une déclaration d'ouverture de chantier à l'époque du commencement des travaux, auprès de la mairie du lieu de situation de l'immeuble.

. d'établir en concours avec les participants à l'opération de construction un acte de réception des travaux, à l'époque de l'achèvement de ceux-ci pour répondre aux dispositions de l'article 1792-6 du Code Civil.

. de fournir au bailleur, à première demande de celui-ci, une copie des polices d'assurance de dommages et d'assurance de responsabilité des constructeurs non réalisateurs.

XII - RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut d'exécution par le preneur de l'une de ses obligations légales ou conventionnelles, y compris celles mises à sa charge par la convention non détachable, si bon semble au bailleur, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter demeurée infructueuse.

XIII - PROPRIETE DES CONSTRUCTION EDIFIEES PAR LE PRENEUR

Les constructions édifiées et tous travaux, améliorations et aménagements effectués par le preneur, resteront sa propriété et celle de ses ayants-cause, pendant la durée du présent bail emphytéotique.

A l'expiration du présent bail, par arrivée du terme, ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause, comme toutes améliorations, toutes augmentations, tous aménagements de quelque nature qui soient réalisés dans les biens loués, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater et sans aucune indemnité au profit du preneur.

XIV – LOYER

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle, savoir :

I - Pendant les quinze premières années du présent bail de DIX SEPT MILLE CINQ CENTS FRANCS (17.500,00 FRS), hors taxe sur la valeur ajoutée, que le preneur s'oblige à payer au bailleur, par virement au compte de la Ville de ROYAN,

ouvert auprès de la Trésorerie Principale de ROYAN, en quatre termes égaux, échus, et pour la première fois le 1^{er} janvier 1991 (...).

Ladite redevance, ainsi fixée étant non révisable.

A compter de la seizième année, de QUATRE VINGT SEPT MILLE CINQ CENTS FRANCS (87.500,00 FRS) hors taxe sur la valeur ajoutée, que le preneur s'oblige à payer au bailleur, par virement au compte de la Ville de ROYAN, ouvert auprès de la Trésorerie Principale de ROYAN, comme il a été dit ci-dessus, ladite redevance révisable comme il sera dit ci-après. La redevance sera majorée de la taxe au droit de bail au taux en vigueur.

II - Et l'accession à la propriété des constructions dont il a été parlé ci-dessus au paragraphe XIII ci-dessus.

XV - REVISION DE LA REDEVANCE

La redevance ci-dessus fixée sera révisée, mais seulement à compter de la seizième année et ce, annuellement, en fonction des variations de l'indice de la construction publié par l'INSEE.

En cas de remplacement de cet indice, le nouvel indice lui sera substitué de plein droit dans les conditions et suivant le coefficient de raccordement fixé par l'INSEE.

A défaut de publication ou de remplacement de cet indice et à défaut d'accord entre les parties, le nouvel indice sera fixé par un arbitre désigné, soit d'un commun accord soit par ordonnance du Président de la Juridiction compétente et sur requête de la partie la plus diligente.

L'indice de base qui servira au calcul de la révision sera celui publié à la date du seizième anniversaire du présent contrat.

La première révision annuelle interviendra à la date du dix-septième anniversaire du présent contrat, l'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui publié à la date du dix-septième anniversaire du présent contrat.

Dans le cas où l'indice ci-dessus choisi ne serait pas publié lors de la date fixée pour la révision, le terme sera provisoirement payé sur la base de la redevance antérieure à la révision et le réajustement s'opérera à la première échéance qui suivra la publication de l'indice. »

(...)

« CONVENTIONS PARTICULIERES

I - Affectation des constructions projetées

Le PRENEUR s'engage expressément, compte tenu de la contrepartie économique que la ville de ROYAN retirera de la construction projetée et -compte tenu des dispositions de l'acte administratif du 4 Décembre 1968, à ne pas modifier sans l'accord du BAILLEUR, l'affectation et la destination des constructions à édifier et ce pendant une durée de vingt années à compter de ce jour.

En outre en cas d'interruption de l'exploitation de l'hôtel sauf cas de force majeure, pendant une durée continue de plus de six mois le BAILLEUR pourra résilier si bon lui semble le présent bail.

II - Travaux à la charge du BAILLEUR

Le BAILLEUR s'oblige à réaliser à ses frais les travaux de voirie, réseaux divers fluides nécessaires à la desserte du futur immeuble et aménagements des espaces verts en limite de propriété du futur immeuble, au plus tard le 1er mars 1991.

Ainsi que la construction du poste de guet avec son casernement, sa viabilité, l'aménagement des abords comprenant une aire de stationnement pour radar mobile et la clôture de l'emprise de 1.000 m2. »

5.2. Etat descriptif de division en volumes

Lesdits biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un état descriptif en volumes établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROCHELOIS Notaire à PARIS, le



7 novembre 1990, publié au service de la publicité foncière de MARENNES, le 30 janvier 1991, volume 91 P n° 734.

Un acte rectificatif a été reçu par Maître ROCHELOIS Notaire à PARIS, en date du 11 janvier 1991, publié au service de la publicité foncière de MARENNES, le 30 janvier 1991, volume 1991 P n° 735.

5.3. Cession de bail emphytéotique et vente des constructions

La société dénommée REVITHAL, société anonyme au capital de 250.000.000 francs, dont le siège social est à ROYAN lieudit FORT DU CHAY, immatriculée au RCS de MARENNES sous le n° B 378.939.557,

A cédé son droit au bail emphytéotique ainsi que les constructions édifiées, pour le temps qui restait à en courir, au profit de :

La société alors dénommée FRUCTICOMI, société anonyme au capital de 180.000.000 francs, dont le siège social est à PARIS (2ème) 115 rue Montmartre, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B 333 384 311

Aux termes d'un acte reçu par Maître GOUJON notaire à BEAUNE, le 22 septembre 1998.

Moyennant le prix contrat en mains de 10.971.382,00 Frs toutes taxes comprises, payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES, les 8 janvier et 24 février 1999, volume 1999 P n° 114.

Suivi d'une attestation rectificative reçue par Maître GOUJON notaire à BEAUNE le 18 février 1999 publiée au service de la publicité foncière de MARENNES, le 24 février 1999, volume 1999 P n° 1339.

5.4. Crédit-bail immobilier

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-Caroline BESINS, Notaire à Paris, le 22 septembre 1998, enregistré à la recette des impôts de PARIS NORD (LES TERNES), le 30 septembre 1998, bordereau 546, case 6.

La Société alors dénommée **FRUCTICOMI**,
Société Anonyme au capital de 180.000.000 F,
Dont le siège social est à PARIS (2^{ème}) 115 rue Montmartre,
Immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 333 384 311

a consenti à :

La société **REVITHAL**,
Société au capital de 21.970,00 Francs
Dont le siège est à ROYAN (Charente Maritime), lieudit FORT DU CHAY,
Immatriculée au RCS de MARENNES sous le n° B 378 939 557,

Un contrat de crédit-bail immobilier portant sur le bénéfice, pour le temps qui en reste à courir, du bail emphytéotique, en tant qu'il porte sur l'immeuble ci-après désigné, savoir un immeuble à usage de centre de thalassothérapie, avec ses aisances et dépendances.

Désignation

Un ensemble immobilier sis à ROYAN (Charente Maritime) sur un terrain cadastré section AE numéro 246, lieudit « Fort du Chay » pour 6000 m²

Les volumes suivants :

VOLUME N° 1

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant au Centre de Thalassothérapie étagé sur les niveaux R-3, R-2, R-1, rez-de-chaussée, R+1, R+2, R+3 et R+4,
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
- la propriété privative des constructions.

2/5èmes INDIVIS DU VOLUME N° 3

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis (ascenseur et entrée commune) étagé sur les niveaux R-3, R-2, R-1, rez-de-chaussée, R+1, R+2, R+3, R+4,
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
- la propriété privative des constructions.

2/5èmes INDIVIS DU VOLUME N° 4

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis (voirie commune à l'hôtel et au Centre de Thalassothérapie) au niveau R-1,
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
- la propriété privative des constructions.

2/5èmes INDIVIS DU VOLUME N° 5

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis entre l'hôtel et le centre de thalassothérapie inscrit entre la cote NGF moyenne de 13,60 m et sans limitation en hauteur d'une superficie de 70 m² environ ;
- Ce volume correspond au terrain délaissé en bordure du Centre de Thalassothérapie,
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
- la propriété privative des constructions.

2/5èmes INDIVIS DU VOLUME N° 6

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis inscrit entre la cote N.G.F. (14m) et sans limitation de hauteur, d'une superficie de 1.712 m² environ,
- Ce volume correspond a surplomb du jardin d'agrément du Centre de Thalassothérapie de la voirie d'accès,
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
- la propriété privative des constructions,

Ce crédit-bail a été consenti dans le cadre d'un investissement dans les limites d'un plafond de **DIX MILLIONS DE FRANCS (10.000.000,00 FRF) hors taxes.**

La durée du bail a été fixée, après la prise à bail emphytéotique, à 12 années pleines.

5.5. Avenant au crédit-bail

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie GOUGUENHEIM notaire à PARIS le 27 février 2007, enregistré à la recette des impôts de PARIS 17ème (LES BATIGNOLLES) le 16 mars 2007, bordereau n°2007/286, case 4.



La société FRUCTICOMI, susdénommée, a consenti à la société REVITHAL, également susdénommée, un avenant au contrat de crédit-bail ayant pour objet de financer des travaux de rénovation de l'immeuble sur la base d'un investissement complémentaire s'élevant à la somme d'UN MILLION QUATRE CENT MILLE EUROS (1.400.000,00 EUR) hors taxes.

Etant ici précisé qu'aux termes de cet avenant la société REVITHAL a déclaré que la nature desdits travaux ne nécessitait ni l'obtention d'un permis de construire ni de déclaration préalable de travaux.

La durée de cet avenant a été fixée à 15 ans à compter de la date d'achèvement des travaux et au plus tard le 22 mars 2007

La durée du contrat de crédit-bail initial a été prorogée pour s'achever à la même date que l'avenant.

Compte tenu de la durée du Crédit-Bail et de son avenant supérieure à douze (12) ans, une copie authentique du crédit-bail initial a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1er bureau, le 4 avril 2007, volume 2007P, numéro 2583, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre le 26 avril 2007, publiée le 2 mai 2007, volume 2007P, numéro 3213 et une copie authentique de l'avenant a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1er bureau, le 4 avril 2007, volume 2007P, numéro 2584, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre le 26 avril 2007, publiée le 2 mai 2007, volume 2007P, numéro 3214.

5.6. Lettre-avenant

A la suite d'une demande de modification de la date de mise en loyer de l'avenant ci-dessus visé, une lettre avenant en date du 4 septembre 2007, a notamment été constaté les modifications des conditions financières du contrat de crédit-bail.

5.7. Changements de dénomination

Observations étant ici faites, savoir :

(i) Que la Société originellement dénommée **FRUCTICOMI** lors de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier originaire a changé de dénomination pour adopter celle de **NATIXIS LEASE IMMO** aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Mixte de ladite société en date du 12 novembre 2012, dont une copie certifiée conforme à l'original est annexée à l'acte de dépôt reçu par Maître Christophe BRAULT, Notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement), le 26 novembre 2012 ;

(ii) Que la Société précédemment dénommée **NATIXIS LEASE IMMO** a changé de dénomination sociale pour adopter celle de **BPCE LEASE IMMO** aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Mixte de ladite société en date du 25 mars 2019, dont un exemplaire d'une copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal est demeuré annexé à l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Christophe BRAULT, Notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement), le 25 avril 2019 ;

5.8. Levée d'option à terme du contrat de crédit-bail immobilier

Aux termes d'un acte reçu par Maître Soline YVON, notaire à PARIS le 22 décembre 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1,

La Société dénommée **BPCE LEASE IMMO**, anciennement dénommée FRUCTICOMI, Société Anonyme au capital de 62.029.232,00 EUR, dont le siège social est situé à PARIS (75013) 50, avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 333.384.311 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

En exécution de la promesse unilatérale de vente consentie par la société FRUCTICOMI au profit de la société REVITHAL lors de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier, a cédé à la société REVITHAL les droits restant à courir dans le bail emphytéotique et les constructions édifiées, sus-désignées, savoir :

Dans un ensemble immobilier sis à ROYAN (Charente Maritime), cadastré section AE, numéro 224, lieudit « Fort du Chay » pour une contenance de 4.419 m², et numéro 234, lieudit « Fort du Chay » pour une contenance de 1.581 m²,

- Le volume numéro 1,
- 2/5ème indivis du volume numéro 3,
- 2/5ème indivis du volume numéro 4,
- 2/5ème indivis du volume numéro 5,
- 2/5ème indivis du volume numéro 6.

En vertu des clauses et conditions du Bail emphytéotique, ci-dessus relatées, par délibération n°22.191 en date du 5 décembre 2022, le conseil municipal de la Ville de ROYAN a donné son agrément à ladite cession

Cette cession a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage et il a notamment été déclaré que les Biens Immobiliers étaient libres de toute inscription.

5.9. Financement

En vue de financer des travaux de rénovation du Centre de Thalassothérapie, l'**Emprunteur** s'est rapproché du **Prêteur** et de la BPIFRANCE à l'effet d'obtenir un financement.

Les travaux consistent en :

- La réhabilitation du Centre de Thalassothérapie ;
- Le remplacement des baies vitrées du Centre de Thalassothérapie ;
- La rénovation de l'entrée publique du Centre de Thalassothérapie ;
- La mise en place d'un escalier extérieur.

A cet effet, la société **SHIR**, filiale à 99,9997% de l'**Emprunteur**, a obtenu les autorisations suivantes :

- Une demande d'autorisation de travaux d'aménagement d'un établissement recevant du public en vue de la réalisation de travaux de réaménagement de la Thalassothérapie Cordouan, a été déposée en Mairie de ROYAN le 19 avril 2022.

L'autorisation de travaux a été délivrée par la Mairie de ROYAN, sous le numéro AT 17306 22 00018, le 20 juin 2022.

Ces documents demeurent annexés après mention.

(Annexe 4. Dossier d'autorisation de travaux)



- Une déclaration préalable en vue de réaliser des travaux de « *modification des menuiseries extérieures, remplacement d'un bardage, mise en place d'un escalier extérieur* » a été déposée en Mairie de ROYAN le 19 avril 2022,

Une décision de non-opposition à ladite déclaration préalable de travaux a été rendue par Monsieur le Maire de ROYAN, le 11 juillet 2022 sous le numéro DP 17306 22 00212,

La décision de non-opposition à déclaration préalable numéro DP 17306 22 00212 a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain ainsi qu'il résulte d'un (1) procès-verbal de constat dressé les 9 septembre 2022, 12 octobre et 10 novembre 2022 par Maître Bertrand BAILLY, Commissaire de Justice à ROYAN (17200) 13-19 avenue Regazzoni – Immeuble Le Toucan,

Une attestation de non recours et de non retrait a été délivrée par la Mairie de ROYAN, le 27 avril 2023.

Un certificat de non recours a été délivré par le Tribunal administratif de POITIERS le 27 avril 2023.

Ces documents demeurent annexés après mention.

(Annexe 5. Déclaration préalable)

L'**Emprunteur** a sollicité le **Prêteur** et l'**Intervenant** aux fins d'obtention de prêts à usage professionnel, d'un montant global de **CINQ MILLIONS EUROS (5.000.000,00 EUR)** pour lui permettre de financer les travaux ci-dessus relatés.

L'**Emprunteur**, le **Prêteur** et l'**Intervenant** reconnaissent que le Prêt consenti par le **Prêteur** aux termes des présentes s'insère dans un cofinancement avec l'**Intervenant**, dont le prêt sera régularisé ce jour, concomitamment aux présentes, aux termes d'un acte à recevoir par Maître Sandrine GODET, Notaire à PARIS (2^{ème} arrondissement) 15, boulevard Poissonnière.

L'**Emprunteur**, le **Prêteur** et l'**Intervenant** rappellent que ledit financement global sera cofinancé dans les proportions respectives suivantes :

- **Par le Prêteur (CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES) à concurrence de 50% ;**
- **Et par l'Intervenant (Bpifrance) à concurrence de 50%.**

L'**Emprunteur**, le **Prêteur** et l'**Intervenant** déclarent qu'audit cofinancement sont attachées plusieurs mêmes garanties devant être consenties tant au profit du **Prêteur** que de l'**Intervenant** à l'exception du cautionnement solidaire de la **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER - SCIH**, Société par actions simplifiée dont le siège social est à LA ROCHELLE (17000) 4, Quai Louis Prunier c/o l'Océanide, identifiée par le N°378 124 846 RCS LA ROCHELLE, devant lui profiter exclusivement.

Ladite garantie sera recueillie par acte sous seings privés par le **Prêteur**.

S'agissant des garanties devant bénéficier de manière identique tant au **Prêteur** qu'à l'**Intervenant**, il est expressément convenu entre le **Prêteur**, l'**Intervenant** et l'**Emprunteur** que le **Prêteur** et l'**Intervenant** seront à égalité de rang et que toutes les inscriptions et notifications y afférentes viendront en concurrence entre elles, qu'elles que soient les dates de leur régularisation.

Observation étant ici faite que le **Prêteur** et l'**Intervenant** agiront sans solidarité ni affectio societatis entre eux.

Les Parties conviennent de conclure le présent Contrat de Prêt afin de préciser les termes et conditions auxquels le prêt accordé par le **Prêteur** à l'**Emprunteur** sera soumis.

Les Parties déclarent, en tant que de besoin, que tous les articles des présentes ont été librement négociés de bonne foi entre elles.

Chacune des parties reconnaît avoir eu préalablement les informations nécessaires requises pour conclure et négocier le présent Contrat.

Etant ici également précisé que les conditions particulières ci-après complètent ou modifient les Conditions Générales en vue de leur application au Contrat de Prêt, étant précisé que l'ensemble de ces Conditions Générales et Particulières constitue un tout indivisible qui engage irrévocablement les Parties et qu'en cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, ce sont ces dernières qui prévaudront.

5.10. Agrément de la Commune de ROYAN, en sa qualité de bailleur emphytéotique

Conformément à l'alinéa 2 de l'article L1311-3 du Code général des collectivités territoriales et aux termes du bail emphytéotique sus-visé, le présent projet d'acte contenant Prêt et Affectation Hypothécaire a été soumis à l'approbation du Conseil Municipal de la Ville de ROYAN.

Par délibération numéro [•] en date du [•] le Conseil Municipal a donné son agrément au présent Contrat.

Un exemplaire de l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

(Annexe 6. Agrément du Bailleur)

Observation étant ici faite que :

- La délibération a été télétransmise en Préfecture le [•], ainsi qu'il résulte d'une mention apposée sur l'extrait du registre ci-dessus annexé,
- La délibération est exécutoire « *compte tenu de l'accomplissement des formalités légales le [•]* » ainsi qu'il résulte d'une mention apposée sur l'extrait du registre ci-dessus annexé,

Aux termes d'une attestation délivrée par la Mairie de ROYAN le [•], Monsieur le Maire de ROYAN a attesté que la délibération n° [•] en date du [•] n'a pas fait l'objet de recours ni de déféré préfectoral. Un exemplaire de cette attestation est demeuré ci-annexé.

(Annexe 7. Attestation de non recours)

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

6. CARACTERISTIQUES DU PRET

6.1. Nature du Prêt



Le **Prêteur** consent à l'**Emprunteur**, qui l'accepte par l'intermédiaire de son représentant, un prêt à objet professionnel IV6150 - MT ENTREPRISE – 00002138330.

6.2. Montant du Prêt

Sous réserve des stipulations du Contrat, le **Prêteur** consent à l'**Emprunteur** un Prêt d'un montant de **DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2.500.000,00 EUR)**.

6.3. Durée du Prêt

Le Prêt est conclu pour une durée de CENT CINQUANTE-SIX (156) mois dont dix-huit (18) mois de franchise à compter de ce jour.

6.4. Objet du Prêt

L'**Emprunteur** utilisera l'intégralité des sommes empruntées au titre du Prêt afin de financer le coût des travaux de rénovation de l'Immeuble consistant en :

- La réhabilitation du Centre de Thalassothérapie ;
- Le remplacement des baies vitrées du Centre de Thalassothérapie ;
- La rénovation de l'entrée publique du Centre de Thalassothérapie ;
- La mise en place d'un escalier extérieur.

Conformément à la Législation sur le Blanchiment, l'**Emprunteur** déclare souscrire le Prêt pour son propre compte.

6.5. Garanties du Prêt

Le **Prêteur** consent le Prêt à l'**Emprunteur** en contrepartie des garanties suivantes :

1. Hypothèque conventionnelle du chef de l'**Emprunteur** en 1er rang au profit du **Prêteur** à hauteur de 2 500 000,00 Euros en principal, en concurrence avec l'**Intervenant** qui s'inscrira également pour un montant de 2 500 000,00 Euros en principal, sur les droits réels issus du bail emphytéotique et les constructions portant sur le volume n° 1 et les 2/5 ème indivis des volumes n°3, 4, 5 et 6 de l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble sis à ROYAN (17200), 6 allée des Rochers, cadastré Section AE n° 246 d'une contenance de 6 000 m².
2. Nantissement du chef de l'**Emprunteur** en rang utile au profit du **Prêteur** à hauteur 2 500 000,00 Euros en principal, en concurrence avec l'**Intervenant** qui s'inscrira pour le même montant, d'un fonds de commerce à usage de centre de thalassothérapie exploité à ROYAN (17200), 6 Allée des Rochers pour lequel le propriétaire est identifié sous le numéro 378 939 557 RCS SAINTES.

Ladite garantie sera recueillie par acte sous seings privés par le **Prêteur**.

Etant ici rappelé qu'il est expressément convenu entre le **Prêteur**, l'**Intervenant** et l'**Emprunteur** que le **Prêteur** et l'**Intervenant** seront à égalité de rang et que les inscriptions de nantissement de fonds de commerce à prendre pour garantie des prêts viennent en concurrence et le **Prêteur** et l'**Intervenant** doivent être colloqués au même rang dans tous les ordres et distributions qui ont pour objet le prix de vente du fonds de commerce nanti et les indemnités d'assurances, quelle que soit la date desdites inscriptions, à la condition toutefois qu'il n'en aura pas été pris dans l'intervalle entre leurs inscriptions respectives.

3. Nantissement en 1er rang au profit du **Prêteur** à hauteur 2 500 000,00 Euros en principal, en concurrence avec l'**Intervenant** qui s'inscrira pour le même montant, du compte de titres financiers portant sur les 219.693 actions de l'**Emprunteur**, détenues à ce jour par la SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R (RCS n°379 396 450).

Ladite garantie sera recueillie par acte sous seings privés par le **Prêteur**.

Etant ici rappelé qu'il est expressément convenu entre le **Prêteur**, l'**Intervenant** et l'**Emprunteur** que le **Prêteur** et l'**Intervenant** seront à égalité de rang. En conséquence, l'**Emprunteur** déclare que l'inscription de nantissement d'actions de la SAS S.H.I.R à prendre pour garantie dudit prêt vient en concurrence et le **Prêteur** et l'**Intervenant** doivent être colloqués au même rang, soit inscrits sur le même compte nanti.

4. Caution solidaire de la **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER - SCIH**, Société par actions simplifiée dont le siège social est à LA ROCHELLE (17000) 4, Quai Louis Prunier c/o l'Océanide, identifiée par le N°378 124 846 RCS LA ROCHELLE, pour un montant en principal de 2.500.000,00 euros, plus intérêts, commissions, frais et accessoires.

Ladite garantie sera recueillie par acte sous seings privés par le **Prêteur**

7. CONDITIONS FINANCIERES

Le remboursement du capital et le paiement des intérêts seront effectués par règlement de CINQUANTE-DEUX (52) échéances trimestrielles constantes et successives d'un montant hors assurance de :

- **VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (23.250,00 EUR)** pour les six premières échéances, chacune (intérêts) ;
- **SOIXANTE-SEPT MILLE QUARANTE-SEPT EUROS SOIXANTE-DIX CENTIMES (67.047,70 EUR)** pour les quarante-cinq échéances suivantes, chacune (capital et intérêts) ;
- **SOIXANTE-SEPT MILLE QUARANTE-SEPT EUROS QUATRE-VINGT-NEUF CENTIMES (67.047,89 EUR)** pour la dernière échéance trimestrielle (capital et intérêts).

La date prévisionnelle de la première échéance en intérêts est fixée au plus tard le **10 septembre 2023**.

La date prévisionnelle de la première échéance en capital est fixée au plus tard le [●].

La date prévisionnelle de la dernière échéance est fixée au plus tard le [●].

Etant ici précisé que la mise à disposition du Prêt consenti par le **Prêteur** devra intervenir au plus tard :

- Le **5 août 2023** s'agissant de la première mise à disposition des fonds prêtés ;
- Le **1^{er} février 2024** s'agissant de la mise à disposition totale des fonds prêtés ;

Passés ces délais, aucune nouvelle demande de mise à disposition de fonds ne pourra être acceptée par le **Prêteur**.

Les modalités de remboursement de ce Prêt et la composition des échéances sont prévues aux Conditions Générales du présent Prêt et aux termes du tableau d'amortissement, lequel indiquent notamment la décomposition en capital et intérêts de chaque échéance.

Ledit tableau d'amortissement sera communiqué par la **CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES** à l'**Emprunteur** dès la première mise à disposition des fonds prêtés par cette dernière.

8. FRANCHISE OU DIFFERE D'AMORTISSEMENT

Précision étant ici faite qu'une période de franchise de remboursement en capital ou de différé d'amortissement a été instaurée par le **Prêteur**, durant laquelle seuls les intérêts, et s'il y a lieu, la cotisation d'assurance, seront exigibles.

Les intérêts seront, durant cette période, décomptés et payables trimestriellement, à la fin de chaque trimestre, et en tout état de cause à la fin de la période de franchise.

Cette période de franchise est fixée à dix-huit (18) mois soit six (6) échéances trimestrielles, courant du 10 septembre 2023 au [●], la première échéance de remboursement en capital étant fixée au [●].

9. INTERETS DU PRET

9.1. Taux d'intérêts

La somme prêtée au titre du Prêt portera intérêt à un taux fixe **de trois virgule soixante-douze pour cent (3,72%)** l'an.

Les intérêts sont calculés sur la base d'une année civile.

Les intérêts sont payables à terme échu.

9.2. Taux Effectif Global

Le **Prêteur** déclare à l'**Emprunteur**, qui l'accepte, que conformément aux dispositions de l'article L.313-4 du Code Monétaire et Financier, le Taux Effectif Global (T.E.G.) par an du Prêt, donné à titre indicatif et calculé sur la base du nombre de jours de l'année civile, est évalué à trois virgule quatre vingt dix neuf pour cent (3,99%) l'an, soit un taux de période trimestrielle égal à un pour cent (1%).

L'**Emprunteur** reconnaît avoir procédé personnellement à toutes estimations qu'il considèrerait nécessaires pour apprécier le coût global précité et reconnaît avoir obtenu tous renseignements nécessaires de la part du Prêteur à cette fin.

10. COMMISSION

L'**Emprunteur** paiera le jour du premier déblocage de fonds, en dehors de la comptabilité du Notaire Soussigné, aux Prêteurs une commission correspondant aux frais de dossier, d'un montant de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR).

Ce paiement interviendra par prélèvement par les **Prêteurs** sur le compte de l'**Emprunteur** ouvert dans les comptes des **Prêteurs**, ce que l'**Emprunteur** accepte.

11. GARANTIES

11.1. Sûreté réelle immobilière



11.1.1. Désignation des biens hypothéqués

Dans un ensemble immobilier sis à **ROYAN (17200), 6 bis allée des Rochers,**

1°) Les droits restant à courir dans le bail emphytéotique reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, le 23 novembre 1990, en tant qu'il porte sur le lots de volume ci-après désignés

2°) Les constructions édifiées sur le terrain loué en vertu du bail emphytéotique ci-dessus énoncés, consistant en :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la volumétrie situé Commune de ROYAN (17200) 6 allée des Rochers, figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	246	9001 Allée des Rochers	00ha60a00ca

Les lots de volume suivants :**Volume numéro 1**

Ce volume comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant au Centre de Thalassothérapie étagé sur les niveaux R-3, R-2, R-1, rez-de-chaussée, R+1, R+2, R+3 et R+4,
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
- la propriété privative des constructions.

2/5èmes indivis du volume numéro 3

Ce volume comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis (ascenseur et entrée commune) étagé sur les niveaux R-3, R-2, R-1, rez-de-chaussée, R+1, R+2, R+3, R+4,
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
- la propriété privative des constructions.

2/5èmes indivis du volume numéro 4

Ce volume comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis (voirie commune à l'hôtel et au Centre de Thalassothérapie) au niveaux R-1,
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
- la propriété privative des constructions.

2/5èmes indivis du volume numéro 5

Ce volume comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis entre l'hôtel et le centre de thalassothérapie inscrit entre la cote NGF moyenne de 13,60 m et sans limitation en hauteur d'une superficie de 70 m² environ ;
Ce volume correspond au terrain délaissé en bordure du Centre de Thalassothérapie,
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
- la propriété privative des constructions.

2/5èmes indivis du volume numéro 6

Ce volume comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis inscrit entre la cote N.G.F. (14m) et sans limitation de hauteur, d'une superficie de 1.712 m² environ,



- Ce volume correspond a surplomb du jardin d'agrément du Centre de Thalassothérapie de la voirie d'accès,
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
 - la propriété privative des constructions,

Tels que les Biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, ouvrages et constructions édifiés ou à édifier, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

11.1.2. Etat descriptif de division volumétrique

Lesdits biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un état descriptif en volumes établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROCHELOIS Notaire à PARIS, le 7 novembre 1990, publié au service de la publicité foncière de MARENNES (devenu depuis LA ROCHELLE 1), le 30 janvier 1991, volume 1991 P n° 734.

Suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître ROCHELOIS Notaire à PARIS, en date du 11 janvier 1991, publié au service de la publicité foncière de MARENNES (devenu depuis LA ROCHELLE 1), le 30 janvier 1991, volume 1991P n° 735.

11.1.3. Effet relatif

Vente à titre de levée d'option contenant cession de bail emphytéotique et vente des constructions suivant acte reçu par Maître Soline YVON, notaire à PARIS le 22 décembre 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de MARENNES a fusionné avec celui de LA ROCHELLE 1 auprès duquel l'inscription sera prise.

11.1.4. Situation hypothécaire

Un état hypothécaire délivré le [●] et certifié à la date du [●] ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

L'**Emprunteur** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

(Annexe 8. Etat hypothécaire)

11.1.5. Servitudes

Une note sur les servitudes grevant les Biens objet de la présente affectation hypothécaire demeure ci-annexée.

(Annexe 9. Note sur les servitudes)

11.1.6. Origine de propriété

Du chef de l'Emprunteur

Les droits restant à courir dans le bail emphytéotique et les constructions édifiées, ci-dessus désignés, appartiennent à l'**Emprunteur**, par suite de l'acquisition qu'il en a faite à titre de levée d'option de :

La Société dénommée **BPCE LEASE IMMO, anciennement dénommée FRUCTICOMI**, Société Anonyme au capital de 62.029.232,00 EUR, dont le siège

social est situé à PARIS (75013) 50, avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 333.384.311 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Moyennant le prix de UN EURO VINGT CENTIMES (1,20 EUR) TOUTES TAXES COMPRISES payé comptant et quittancé dans l'acte.

Suivant acte reçu par Maître Soline YVON, notaire à PARIS le 22 décembre 2022 **en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1^{er} bureau.**

Du chef de la société BPCE LEASE IMMO (anciennement dénommée FRUCTICOMI)

Concernant l'origine de propriété des Biens Immobiliers du chef de la société BPCE LEASE IMMO, les Parties conviennent de se référer aux différentes opérations décrites dans l'exposé qui précède et dispensent le Notaire soussigné d'établir à nouveau cette origine de propriété sous le présent article.

Du chef de la Ville de ROYAN

La ville de ROYAN est propriétaire du terrain pour l'avoir acquis avec une plus grande étendue de terrain d'une contenance originaire de 40.606 m² cadastrée section AE n° 1211 et 1214 de l'Etat (Direction Départementale des Impôts de la Charente Maritime, 2 rue Jeanne Dalbret à La Rochelle),

Suivant acte administratif déposé aux Archives de la Préfecture en date du 4 décembre 1968.

Cette acquisition a eu lieu pour l'ensemble des terrains moyennant le prix principal d'UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE CINQ MILLE FRANCS (1.455.000 FRF) que la Ville de ROYAN s'est obligée à acquitter de la manière suivante :

Par le versement d'une somme de : UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE FRANCS (1.275.000,00 FRF) à la Caisse du Bureau chargée du recouvrement des recettes domaniales à ROYANT, en trois fractions, savoir :

- 572.000 FRF dans le mois de la vente,
- 353.000 FRF le 1er avril 1969,
- 350.000 FRF le 1er avril 1970.

Lesquelles sommes ont été intégralement payées aux dates convenues.

Et moyennant diverses charges énoncées au bail emphytéotique du 23 novembre 1990.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de MARENNES, le 13 décembre 1968 volume 3921 n° 5.

Par suite de la révision du cadastre des parcelles AE n°1211 et 1214 ont été réunies et cadastrées section AE n° 172. Cette parcelle a été divisée en 6 autres parcelles savoir les parcelles cadastrées :

- . section AE numéro 185 pour 87a 93ca,
- . section AE numéro 186 pour 1ha 60ca,
- . section AE numéro 187 pour 1ha 37a 24ca,
- . section AE numéro 190 pour 51a 65ca,
- . section AE numéro 189 pour 2a 15ca
- . section AE numéro 188 pour 4a 21ca.

Ainsi notamment qu'il résulte d'un acte reçu par Maître DUFOUR, Notaire à ROYAN du 13 février 1971 publié le 2 mars 1971 volume 4380 n° 16.



Les parcelles n°186 et 187 ont été réunies et divisées en deux autres parcelles cadastrées savoir :

- . section AE numéro 215 pour 84a 97ca,
- . section AE numéro 216 pour 2ha 12a 27ca

Ainsi notamment qu'il résulte d'un acte de Maître BARDE Notaire à ROYAN du 9 janvier 1979 publié le 15 février 1979, volume 5824, n° 43.

La parcelle n° 216 a elle-même été éclatée en deux autres parcelles cadastrées :

- . section AE n° 223,
- . section AE n° 224 pour 44a 19ca.

Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre n° 2.703 du 4 juillet 1983 publié le 13 juillet 1983 volume 7098 n° 14.

La parcelle AE n° 223 a été éclatée en quatre autres parcelles savoir :

- . section AE numéro 234 pour 15a 81ca,
- . section AE numéro 235 pour 9a 70ca,
- . section AE numéro 236 pour 1ga 36a 96ca,
- . section AE numéro 233 pour 5a 10ca.

Les parcelles alors cadastrées section AE numéros 224 et 234 ont été réunies en une seule et même parcelle actuellement cadastrées section AE numéro 246 pour 60a 00ca, objet des présentes.

Observation étant ici faite que la Ville de ROYAN avait consenti la vente des biens et droit immobilier dont il s'agit au profit de :

La société civile dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L'EUROTEL-ROYAN ».

Et plus précisément d'une parcelle de terrain située à ROYAN, lieudit « Fort du Chay », d'une superficie alors de 16.000 mètres carrés, cadastrée section AE n°186, correspondant pour partie à la parcelle actuellement cadastrée AE n°246.

Suivant acte reçu par Maître DUFOUR Notaire à ROYAN le 13 février 1971.

Cette vente avait été soumise à deux conditions suspensives :

- De l'obtention d'un permis de construire rectificatif ou d'un nouveau permis de construire autorisant l'édification d'un complexe hôtelier sur le terrain vendu pouvant comprendre 300 unités chambres, maximum.

- Et de l'obtention, dans un délai maximum de 4 mois, à compter de la délivrance dudit permis de construire, d'un accord de principe de la CAISSE CENTRALE DE CREDIT HÔTELIER ET D'INDUSTRIE ou du CREDIT NATIONAL, pour un prêt spécial au taux particulier pour les opérations bénéficiant du fonds de développement économique et social.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES 1er bureau, le 2 mars 1971, volume 4480, numéro 16.

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUFOUR, Notaire susnommé, le 28 octobre 1972, il a été constaté la non-réalisation des conditions suspensives affectant la vente du 13 février 1971.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES 1er bureau, le 11 décembre 1972, volume 4703, numéro 19.

11.1.7. Affectation Hypothécaire



A la sûreté et garantie du paiement et du remboursement des sommes dues par l'**Emprunteur** au **Prêteur** au titre du Prêt d'un montant de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2.500.000,00 EUR) en principal et intérêts, frais, indemnités et accessoires, évalués à vingt pour cent (20%) du montant en principal, et plus généralement, à la sûreté et garantie de l'exécution de toutes stipulations résultant des Présentes,

L'**Emprunteur** affecte et hypothèque à hauteur d'une somme en principal de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000,00 EUR) en premier rang au profit du **Prêteur** qui l'accepte expressément les droits réels résultant du bail emphytéotique sus-visé conférés sur les volumes ci-avant désignés et les ouvrages et constructions édifiés dans lesdits volumes, tels qu'ils sont sans aucune exception ni réserve des différentes parties qui les composent, lors même qu'elles auraient été omises dans la désignation avec tous les ouvrages et constructions édifiés ou à édifier dans les Biens, tous immeubles par destination et toutes augmentations ou améliorations qui pourront être faites, de la façon ci-après :

Montant en principal	DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2.500.000,00 EUR)
Intérêts contractuels dont la loi conserve le rang	Mémoire
Accessoires de la créance, évalués à la somme de	CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 EUR)
Total à inscrire	TROIS MILLIONS EUROS (3.000.000,00 EUR)
Date d'extrême effet	[•]

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance du prêt et cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile.

Le **Prêteur**, l'**Intervenant** et l'**Emprunteur** conviennent :

- Que cette hypothèque conventionnelle grèvera toutes (i) toutes les parties de l'Immeuble et notamment toutes constructions même si elles n'ont pas été spécialement indiquées dans la désignation qui précède, (ii) toutes dépendances dudit Immeuble sans aucune exception ni réserve et, notamment, tous immeubles par destination, en particulier, tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination et (iii) toutes constructions nouvelles ou améliorations qui pourront y être faites ;
- Que cette hypothèque conventionnelle profitera au **Prêteur en premier rang, et en concurrence avec celle qui sera inscrite au profit de l'Intervenant** ;
- Que cette hypothèque conventionnelle en garantie du paiement et du remboursement des sommes dues au titre du Prêt sera formalisée par les soins du Notaire Soussigné, au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1^{er} bureau, pour une durée correspondant à la date de la dernière échéance du Prêt augmentée d'un (1) an, conformément aux



dispositions de l'article 2429 alinéa 2 du Code civil ;

- Que pour le cas où le **Prêteur** serait encore, à la date de la dernière échéance du Prêt, créancier de l'**Emprunteur** au titre du **Prêt**, il pourra être procédé au renouvellement de l'inscription au profit du **Prêteur**, aux frais de l'**Emprunteur**, ce qu'il accepte.

Pour les seuls besoins de la formalisation de ces inscriptions, le **Prêteur** rappelle que le taux d'intérêt fixe applicable au Prêt est de **3,72% l'an**.

11.1.8. Intervention de la société « SHIR »

Aux présentes est intervenue la société dénommée « **SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R.** » par abréviation « **S.H.I.R.** », Société par actions simplifiée au capital de 40.000,00 EUR, dont le siège est à ROYAN (17200), 6 bis allée des Rochers, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINTES sous le numéro 379 396 450.

Représentée à l'Acte par Madame Agnès **MARQUETON**, Secrétaire Générale, domiciliée au siège de la Société

Agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Pierre **HENRY** aux termes d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société dénommée **S.H.I.R.** en date du [●].

Monsieur Jean-Pierre **HENRY**, susnommé, ayant agi en sa qualité de Directeur général de la Société dénommée **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER**, Société par actions simplifiée au capital de 5.587.900,00 EUR, dont le siège social est situé à LA ROCHELLE (17000) C/o l'Océanide Quai Louis Prunier, identifiée au SIREN sous le numéro 378.124.846 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE, fonction à laquelle il a été nommé en vertu d'une décision du Conseil d'administration en date du 30 juin 2021, pour une durée ne pouvant excéder celle du mandat du Président, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, **non encore intervenue à ce jour, ainsi déclaré**.

Ladite Société dénommée **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER**, elle-même prise en sa qualité de Président de la Société dénommée **SOCIETE HOTEL THALASSO ET CIE**, Société par actions simplifiée au capital de 14.560.000,00 EUR, dont le siège social est situé à OUISTREHAM (14150) avenue du Commandant Kieffer, identifiée au SIREN sous le numéro 433.199.239 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN, fonction à laquelle elle a été nommée en vertu d'une délibération de l'assemblée générale mixte des associés en date du 24 novembre 2006.

Ladite Société dénommée **SOCIETE HOTEL THALASSO ET CIE**, elle-même prise en sa qualité de Président de la Société dénommée **S.H.I.R.**, fonction à laquelle elle a été nommée en vertu d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire des associés en date du 4 décembre 2009.

Et comme spécialement habilitée à l'effet des présentes, avec faculté de substituer, en vertu d'une

délibération de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société dénommée **S.H.I.R.** en date du [●].

Un exemplaire d'une copie de l'intégralité des documents susvisés est demeuré ci-annexé.

(Annexe 10. Pouvoirs de la société SHIR)

Laquelle déclare :

- Etre seule et unique propriétaire, indivisément avec l'**Emprunteur**, des volumes numéros 3 à 6 de l'immeuble ci-avant désigné, chacun dans les proportions suivantes :
 - L'**Emprunteur** est propriétaire des 2/5èmes indivis des volumes numéros 3 à 6,
 - La société SHIR est propriétaire des 3/5èmes indivis des volumes numéros 3 à 6,
- Consentir à ce que l'intégralité des volumes numéros 3 à 6 de l'Immeuble soit affectée à la garantie de l'emprunt souscrit par l'**Emprunteur** ;
- Que ce consentement est donné sur le fondement du deuxième alinéa de l'article 2412 du Code civil, mais qu'elle n'entend en aucun cas se porter caution ou garant à quelque titre que ce soit du paiement de la dette de l'**Emprunteur** qui lui restera personnelle ;
- Accepter seulement que le **Prêteur**, puisse exercer le droit de suite et de préférence qui lui est reconnu par la loi, et faire vendre l'immeuble affecté à sa garantie, en cas de non-remboursement de la dette, et en application des clauses et conditions du présent Prêt.

11.1.9. Transport d'indemnité d'assurances

L'**Emprunteur** déclare que l'Immeuble hypothéqué ainsi que les immeubles par destination sont assurés auprès d'une Compagnie d'Assurances notoirement solvable, contre tous risques de destruction assurables pour un montant égal soit à leur valeur de reconstruction à neuf, soit à leur valeur de remplacement ou encore à leur valeur vénale, savoir :

Auprès de la Compagnie d'assurances dénommée GENERALI IARD, dont le siège est à PARIS (9^{ème} arrondissement) 2, rue Pillet Will, sous le numéro AS954130/HOTEL GRAND HOTEL CORDOUAN.

Une copie de l'attestation d'assurance établie en date du 12 mai 2023 par la société ASTART, sis à PARIS (8^{ème} arrondissement) 10, rue de Penthièvre, pour l'année 2023 est demeurée ci-annexée.

(Annexe 11. Attestation d'assurances)

L'**Emprunteur** s'engage à maintenir en vigueur la police d'assurance susvisée et à en respecter les termes, conditions et exigences, et à exécuter les obligations qui lui incombent au titre de ladite police d'assurance, en ce compris le paiement des primes.

Par ailleurs, l'**Emprunteur** s'engage à ne pas changer ni résilier la compagnie d'assurance auprès de laquelle est souscrite la police d'assurance en vigueur au jour des présentes sans en informer le **Prêteur** au préalable.

L'**Emprunteur** déclare qu'à ce jour, il n'existe aucun sinistre afférent à l'Immeuble.



En application des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances, le **Prêteur** sera bénéficiaire, pour sûreté et à la garantie des complets paiements et remboursement du Prêt, des indemnités d'assurance versées par la compagnie d'assurance concernée au titre de l'assurance "multirisque" susvisée en cas de sinistre.

Le Notaire Soussigné notifiera à la compagnie d'assurance concernée, avec opposition au paiement de toutes indemnités correspondantes, afin d'assurer au **Prêteur**, notamment en cas de sinistre affectant l'Immeuble, le bénéfice des dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances précité. Le **Prêteur** requièrent le Notaire Soussigné de lui remettre copie de ces notifications.

Toute notification sera renouvelée par le Notaire Soussigné en cas de changement de compagnie d'assurance ou de police d'assurance afin d'assurer aux **Prêteurs**, pendant toute la durée du Contrat, le bénéfice de la délégation d'assurances dès lors que ce changement lui aura été notifié par l'**Emprunteur**.

Il est précisé que tous travaux devront faire l'objet à leur achèvement d'un avenant à la police d'assurance et qui sera porté à la connaissance des **Prêteurs** par les soins de l'**Emprunteur** qui s'y oblige.

Les indemnités d'assurance reçues par les **Prêteurs** en vertu de la délégation d'assurances, en l'absence de cas de Remboursement Par Anticipation des Conditions Générales du Prêt, seront reversées sur le compte ouvert au nom de l'**Emprunteur** dans les comptes des **Prêteurs**.

11.2. Stipulation de concurrence des inscriptions

Il est convenu entre le **Prêteur** et l'**Intervenant** que toutes les sûretés énoncées à l'article [●] « GARANTIES » ainsi que toutes les inscriptions qui seront prises aux termes du présent Acte au profit du **Prêteur** et aux termes d'un acte à recevoir par Maître Sandrine GODET, Notaire à PARIS, au profit de l'**Intervenant** auprès du Service de Publicité Foncière compétent et/ou de tous autres organismes ou administrations compétents viendront au même rang et en concurrence entre elles quelle que soit la date desdites inscriptions au profit du **Prêteur** et de l'**Intervenant** dont il s'agit.

En conséquence, le **Prêteur** et l'**Intervenant** consentent expressément à être colloqués au même rang dans tous ordres et distributions amiables ou judiciaires ayant pour objet (i) le prix de l'Immeuble donné en garantie (hypothèque), (ii) du fonds de commerce nanti, et (iii) les indemnités d'assurances en cas de sinistre des biens, et de le prix des actions nanties et ce proportionnellement au montant en principal de chacune des créances garanties.

Le **Prêteur** et l'**Intervenant** s'engagent à s'informer mutuellement de tout événement susceptible de remettre en cause la bonne fin de leur prêt respectif.

Nonobstant la présente concurrence de rang, tant le **Prêteur** que l'**Intervenant** disposeront indépendamment l'un de l'autre du droit de mettre en œuvre la ou les sûretés susmentionnées lui profitant, ceci à sa seule volonté, mais à condition d'en avoir préalablement informé l'autre.

12. EXIGIBILITE DU PRESENT PRET

Il est ajouté à l'article [●] des CONDITIONS GENERALES du présent Acte le cas d'exigibilité suivant :

- Dans le cas où serait rendu exigible tout prêt ou crédit accordé tant par le **Prêteur** dans le cadre du Financement Global rappelé aux présentes, à l'**Emprunteur** ou à la société dénommée « **SOCIETE HOTELIERE**

INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R. », immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINTES sous le numéro 379 396 450, pour le financement des travaux de rénovation de l'immeuble à usage d'hôtel constitué des volumes n° 2 et les 3/5^{ème} indivis des volumes n°3, 4, 5 et 6 de l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble sis à ROYAN (17200), 6 allée des Rochers, cadastré Section AE n° 246 d'une contenance de 6 000 m².

CONDITIONS GENERALES

13. DEFINITION DE LA PERIODE DE DIFFERE D'AMORTISSEMENT

Ce prêt comporte une période de différé d'amortissement dont la durée est indiquée dans les conditions financières ci-avant. Durant cette période, l'**Emprunteur** s'engage à payer à terme échu et conformément aux conditions financières ci-avant, les intérêts calculés à compter du jour de la première mise à disposition des fonds sur les sommes effectivement débloquées. En conséquence, il n'y a pas d'amortissement du capital durant cette période.

14. REMBOURSEMENT ANTICIPE - INDEMNITE

L'**Emprunteur** a la faculté de rembourser par anticipation son prêt, en partie ou en totalité, à tout moment.

Une demande devra être adressée au **Prêteur** par lettre recommandée avec avis de réception portant mention de la date précise du remboursement anticipé et s'il s'agit d'un remboursement partiel, du montant du remboursement envisagé. Si cette date coïncide avec une date d'échéance, cette échéance sera exigible et le capital à rembourser par anticipation sera celui restant dû après cette échéance.

Tout remboursement anticipé pourra être partiel ou total ; sans pouvoir être inférieur à 10 % du montant initial du prêt sauf s'il s'agit de son solde.

Tout remboursement anticipé donnera lieu au paiement par l'**Emprunteur** des indemnités suivantes :

- une indemnité de gestion égale à 3 mois d'intérêts calculés au taux d'intérêt sur le capital remboursé par anticipation ;
- lorsque le remboursement anticipé intervient en période de baisse de taux, une indemnité financière égale au nombre de mois (M) calculés au taux d'intérêt du prêt sur la base du capital remboursé par anticipation. Elle est déterminée par application des équations suivantes :
 - pour un prêt IN FINE :

$$M = \frac{[\text{TEC10(1)} - \text{TEC10(2)}] \times \text{durée restant à courir en nombre de mois}}{\text{Taux d'intérêt du prêt}}$$

- pour un prêt AMORTISSABLE :

$$M = \frac{[\text{TEC10(1)} - \text{TEC10(2)}] \times \text{durée restant à courir en nombre de mois}}{\text{Taux d'intérêt du prêt} \times 2}$$

- dans laquelle TEC10(1) est le TEC10 associé à la date de réalisation et TEC10(2) est le TEC10 associé au remboursement anticipé.



$$IF = \frac{M \times \text{Taux d'intérêt du prêt} \times \text{Capital remboursé par anticipation}}{12}$$

Dans l'une ou l'autre de ces formules :

Le « taux d'intérêt du prêt » auquel il est fait référence est celui en vigueur à la date du remboursement anticipé.

La durée restant à courir, exprimée en nombre de mois est déterminée par la durée qui sépare la date de remboursement anticipé et la date de dernière échéance normale du prêt.

Pour le calcul de M, le résultat sera arrondi à la première décimale après la virgule comme suit :

- si la deuxième décimale après la virgule est 0, 1, 2, 3, au 4, le résultat sera arrondi à l'unité inférieure de la première décimale, comme l'illustre l'exemple suivant pour un résultat de 5,72 la valeur de M sera 5,7,
- si la deuxième décimale après la virgule est 5, 6, 7, 8 ou 9, le résultat sera arrondi à l'unité supérieure de la première décimale, comme l'illustre l'exemple suivant pour un résultat de 5,38 la valeur de M sera 5,4.

En tout état de cause cette indemnité ne peut être supérieure à un maximum appelé plafond, ni inférieure à un minimum appelé plancher.

Ce plafond est déterminé par l'application de la formule mathématique sur l'indemnité financière (IF) dans laquelle M est égal à 12.

Ce plancher est déterminé par l'application de la formule mathématique sur l'indemnité financière (IF) dans laquelle M est égale à 3.

En conséquence, si l'indemnité financière est supérieure au plafond, son montant est égal à ce plafond ; et si elle est inférieure au plancher, son montant est égal au plancher. Cette indemnité est exigible et devra être payée le jour du remboursement anticipé. La baisse des taux est constatée dès lors que la valeur du TEC10 (taux de l'échéance constante 10 ans) du mois précédant celui de la date de remboursement anticipé, ou s'il venait à disparaître, de tout autre index qui lui serait substitué, est inférieure à la valeur du TEC10 du mois précédant celui du jour de la réalisation du prêt. Par contre, si la réalisation et/ou le remboursement interviennent entre le 1er et le 5 du mois, le TEC10 pris en compte sera celui du deuxième mois précédant le mois du(des) événement(s) ci-dessus précisé(s).

Le calcul de cette indemnité sera effectué et communiqué à l'**Emprunteur** au plus tard la veille de la date de remboursement anticipé.

Les intérêts normaux courront jusqu'au jour du remboursement anticipé effectif.

15. JUSTIFICATION DES FONDS

L'**Emprunteur** s'engage à fournir au **Prêteur** le jour de la mise à disposition des fonds ou à défaut, au fur et à mesure de l'utilisation des fonds, les justifications relatives à l'objet du prêt et au montant de la dépense.

L'**Emprunteur** autorise le **Prêteur** à effectuer tout contrôle sur place ou sur

pièce de l'exactitude des justifications fournies.

L'**Emprunteur** reconnaît que, à défaut d'une présentation des justifications de la dépense ayant servi de base au calcul du prêt, le prêt deviendra exigible.

L'**Emprunteur** s'engage, dans le cas où le montant des dépenses réellement engagées se révélerait inférieur au coût du projet figurant dans la demande, à rembourser à due concurrence une partie du montant réalisé.

16. FINANCEMENT A COURT TERME D'ATTENTE

En cas de mise à disposition des fonds préalable d'un prêt à court terme d'attente ayant permis à l'**Emprunteur**, d'effectuer ses investissements sans retard, l'**Emprunteur** donne ordre au **Prêteur** de rembourser dès la réalisation du prêt, et nonobstant tout autre terme convenu, toutes les sommes dues au titre du financement à court terme d'attente, celui-ci ayant la même destination que le présent prêt.

17. DECLARATION GENERALE

L'**Emprunteur** déclare qu'il n'existe de son chef aucun obstacle d'ordre légal ou contractuel à la conclusion des présentes par suite de faillite, redressement judiciaire, cessation de paiement, liquidation des biens, confiscation, mise sous séquestre totale ou partielle de leurs biens, placement sous un régime de protection de la personne les privant de leur pleine capacité juridique (par exemple tutelle) ou tout autre motif, et que leur situation d'endettement est celle indiquée lors de la demande de prêt.

18. ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'**Emprunteur** s'engage :

- à fournir les garanties prévues aux présentes,
- à payer les frais, droits et indemnités auxquels pourraient donner lieu les présentes et leurs suites et autorise le **Prêteur** à prélever les frais de dossier selon le barème en vigueur ainsi que toutes sommes dues et non encore payées par l'**Emprunteur** y compris, le cas échéant, les frais de garantie,
- à fournir les justificatifs d'adhésion pour l'assurance emprunteur obligatoire,
- à employer les fonds du prêt, qui lui est consenti par le **Prêteur**, selon la désignation et la destination précisées dans les présentes,
- à se soumettre à toutes opérations de vérification, contrôle, effectuées par le **Prêteur** ou ses mandataires en vue de justifier que l'emploi des fonds est conforme à la destination du prêt. Il s'engage en outre à fournir au **Prêteur** à toute époque tout renseignement qui pourra lui être demandé sur sa situation financière et notamment tous documents comptables et/ou fiscaux.

19. DECLARATION DE L'EMPRUNTEUR

L'**Emprunteur** déclare :

- que la signature de ce contrat a été régulièrement autorisée par les organes compétents de la personne morale et que les mesures nécessaires à l'exécution du contrat sont prises,

- que ses comptes sociaux sont sincères et véritables et, le cas échéant, certifiés par les Commissaires aux Comptes,
 - qu'il ne relève ou n'est susceptible de relever d'aucune procédure collective ou d'aucun règlement amiable,
 - qu'il est à jour de ses paiements vis-à-vis de l'Administration Fiscale, des Douanes, de la Sécurité Sociale et d'autres organismes sociaux,
- qu'aucun évènement en cours n'est constitutif d'un cas d'exigibilité anticipée prévu par les présentes.

20. CONDITION SUSPENSIVE - CONDITION RESOLUTOIRE STIPULEES AU SEUL BENEFICE DU PRETEUR

Les clauses du présent paragraphe sont stipulées au seul bénéfice du **Prêteur**.

Lorsqu'une garantie est exigée par le **Prêteur**, le prêt est en principe consenti sous la condition suspensive que cette garantie soit effectivement donnée. Si le prêt est réalisé avant que la garantie soit effectivement donnée, à défaut de constitution de la garantie, les sommes versées par le **Prêteur** à l'**Emprunteur** doivent être immédiatement remboursées au **Prêteur**.

Lorsqu'une Assurance Emprunteur est exigée par le **Prêteur**, le prêt est consenti sous la condition suspensive que cette Assurance Emprunteur soit effectivement souscrite et, le cas échéant, déléguée au profit du **Prêteur**.

Si le prêt est réalisé avant la date de conclusion de l'adhésion à l'Assurance Emprunteur soit dans le cas où l'**Emprunteur** n'était pas accepté par l'Assureur au titre du contrat d'Assurance Emprunteur proposé par le **Prêteur** ou si l'**Emprunteur** n'acceptait pas la proposition faite par l'Assureur (acceptation avec réserves ou à un taux majoré) dans un délai de 4 mois à compter de l'envoi de cette proposition, le contrat de prêt pourrait être résolu de plein droit sans aucun frais ni pénalité, sur simple demande de l'**Emprunteur**, présentée dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'acceptation, ou à l'initiative du **Prêteur** par lettre recommandée adressée à l'**Emprunteur**, entraînant le remboursement immédiat au **Prêteur** des sommes versées par le **Prêteur** à l'**Emprunteur**.

Le prêt est également consenti sous la condition résolutoire qu'il ne soit porté à la connaissance du **Prêteur**, postérieurement à sa décision d'accorder le prêt, aucun fait ou information qui aurait été de nature - si le **Prêteur** en avait été informé - à conduire à un refus du prêt.

En outre, le contrat doit être conclu dans les deux mois suivant la décision du **Prêteur** d'accorder le prêt ; à défaut le **Prêteur** peut revenir sur son accord et refuser le prêt ou en modifier les clauses et conditions.

21. REALISATION DU PRET

La mise à disposition des fonds du ou des présents prêts se fera à partir de la conclusion du contrat principal, c'est-à-dire :

- pour une acquisition, à partir de la signature du contrat de vente,
- pour les constructions, améliorations ou autres financements : au fur et à mesure de l'avancement des travaux ou de la présentation de factures.

Après versement de l'apport personnel exigé par le **Prêteur**, la réalisation du prêt s'effectue, généralement :

- soit au moyen d'un virement adressé au Notaire ou au rédacteur de l'acte objet du prêt,
- soit au moyen d'un chèque émis à l'ordre du vendeur, remis à l'**Emprunteur** ou adressé directement au vendeur,
- soit par versement au compte de l'**Emprunteur**, ou au profit de tous les délégataires désignés par lui et acceptés par le **Prêteur**.

De convention expresse, si le prêt est réalisé sur le compte courant de l'**Emprunteur**, cette réalisation n'opérera aucune novation de la créance du **Prêteur**, et n'affectera notamment en aucune manière les sûretés consenties à ce dernier en garantie du remboursement du prêt.

Dans l'hypothèse où le prêt est réalisé par inscription sur le compte de l'**Emprunteur**, celui-ci reconnaît que la réalisation du prêt et de ses remboursements seront suffisamment justifiés par les écritures du **Prêteur**.

Dans tous les cas, si une Assurance Emprunteur est exigée par le **Prêteur**, la réalisation pourra être suspendue jusqu'à la date de conclusion de l'adhésion à l'Assurance Emprunteur.

22. PRET DEBLOQUE PAR TRANCHES

Si le prêt est débloqué en plusieurs tranches, les intérêts ne seront dus que sur les sommes débloquées.

Le capital s'amortira au fur et à mesure des déblocages de fonds en fonction des dates de versement et de la périodicité des remboursements. De ce fait les échéances du prêt varieront en conséquence et ne seront stabilisées qu'après le versement de la dernière tranche.

23. AUTORISATION DE PRELEVEMENT

L'**Emprunteur** autorise le **Prêteur** à débiter son compte de façon permanente du montant des sommes exigibles. Tous les versements auront lieu au siège du **Prêteur**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une de ses Agences.

24. CONTRE-PASSATION

Dans la mesure où l'opération de prélèvement autorisée par l'**Emprunteur** à la clause « autorisation de prélèvement » aurait pour effet de faire apparaître un débit au solde du compte de l'**Emprunteur**, ce dernier autorise le **Prêteur** à contre-passer l'écriture de débit sans que cette opération emporte novation de la créance constatée au contrat de prêt.

25. EXCLUSION DU COMPTE COURANT

Les parties reconnaissent expressément l'autonomie du contrat de prêt et conviennent expressément d'exclure toute créance résultant du prêt de tout mécanisme de compensation inhérent à la relation de compte courant, et ce nonobstant toute clause contraire figurant, le cas échéant, dans toute convention conclue entre les parties. L'**Emprunteur** renonce ainsi à exercer tout droit de compensation dont il pourrait se prévaloir pour le paiement des créances issues du contrat de prêt y compris la compensation pour dettes connexes.

26. REMBOURSEMENT DU PRET - PAIEMENT DES INTERETS - INDEMNITES



L'**Emprunteur** s'engage à rembourser le prêt et à payer des intérêts au **Prêteur** conformément aux dispositions des conditions financières et particulières des présentes. En cas de financement soumis au code de la consommation, l'utilisation de lettre de change ou de billet à ordre pour le remboursement du crédit est interdite.

Le montant de la première échéance sera minoré ou majoré du montant des intérêts en fonction de la date effective de remise des fonds par rapport au point de départ du délai d'amortissement.

Le montant des échéances en capital et intérêts est précisé sur le tableau d'amortissement remis à l'**Emprunteur**.

26.1. Intérêts de retard :

Toute somme non payée à son échéance ou à sa date d'exigibilité donnera lieu de plein droit et sans mise en demeure préalable au paiement d'intérêts de retard dont le taux est précisé au paragraphe « TAUX DES INTERETS DE RETARD » ou pour les prêts soumis au Code de la Consommation au paragraphe « DEFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR ».

Il en sera de même de toutes avances faites par le **Prêteur** notamment pour les primes payées aux compagnies d'assurance.

Les intérêts de retard sont exigibles à tout instant et si, par suite de leur retard de paiement, ils sont dus pour une année entière, ils produiront eux-mêmes des intérêts au taux majoré indiqué ci-dessus, et ce, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code Civil relatif à la capitalisation des intérêts.

26.2. Indemnité de recouvrement due si le prêt n'est pas soumis au code de la consommation :

Si pour parvenir au recouvrement de sa créance, le **Prêteur** a recours à un mandataire de Justice ou exerce des poursuites ou produit à un ordre, l'**Emprunteur** s'oblige à lui payer, outre les dépens mis à sa charge, une indemnité forfaitaire de 7 % calculée sur le montant des sommes exigibles avec un montant minimum de 2 000 euros.

27. IMPUTATION DES PAIEMENTS

Tous paiements partiels de l'**Emprunteur** s'imputent d'abord sur la portion du Prêt non garantie lorsque les sûretés du Prêt ne garantissent qu'une partie du Prêt, et notamment en cas de cautionnement limité.

28. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

28.1. Solidarité

Il est expressément stipulé que toutes les obligations résultant du présent contrat à la charge de l'**Emprunteur** engageront solidairement toutes les personnes désignées sous cette entité.

28.2. Indivisibilité en cas de décès

La créance du **Prêteur** étant stipulée indivisible pourra être réclamée à chacun des héritiers de tout débiteur conformément à l'article 1320 dernier alinéa du Code Civil. Ceux-ci auront éventuellement à supporter solidairement les frais de signification faite en vertu de l'article 877 du Code Civil.

29. TAUX DES INTERETS DE RETARD



Le taux des intérêts de retard sera égal au taux du prêt, majoré de **3,0000** point(s).

30. ASSURANCE EMPRUNTEUR (EN CAS DE REFUS « CONTRAT ASSURANCE GROUPE » PAR L'UN DES EMPRUNTEURS)

Le **Prêteur** a souscrit un contrat d'assurance collective destiné à couvrir ses emprunteurs.

Lorsqu'une ou plusieurs personnes ont sollicité leur admission dans ce contrat, il a été remis à chacune d'entre elles un exemplaire de la notice d'information, précisant en particulier, les différents risques assurables.

L'**Emprunteur** a refusé d'adhérer à ce contrat-groupe, ainsi qu'il résulte de la déclaration demeurée ci-annexée.

(Annexe 12. Déclaration de refus d'adhésion)

Dans le cas où l'**Emprunteur** s'est assuré auprès d'une autre compagnie d'assurance et a délégué le bénéfice de la prestation de ce contrat souscrit au **Prêteur** en qualité de bénéficiaire acceptant, l'**Emprunteur** s'engage :

- à fournir annuellement au **Prêteur** son attestation d'assurance,
- en cas de résiliation de ladite assurance pour quelque motif que ce soit, à en informer le **Prêteur**, à en souscrire une autre et à en déléguer le bénéfice au **Prêteur**, bénéficiaire acceptant.

31. ASSURANCE DES BIENS FINANCES OU DONNES EN GARANTIE

L'**Emprunteur** reconnaît avoir été informé qu'en cas de sinistre occasionnant la perte totale ou partielle du bien financé, il devra poursuivre le remboursement de son prêt conformément aux dispositions contractuelles et qu'à défaut, il s'expose à la déchéance du bénéfice de son prêt et, le cas échéant, à la déclaration des incidents de paiement à la Banque de France. S'il décide de ne pas souscrire à une assurance couvrant les risques de perte et dommages notamment en cas d'incendie du bien financé ou d'y renoncer, c'est en toute connaissance de cause qu'il devra en assumer les conséquences, le **Prêteur** ne pouvant être tenu pour responsable à quelque titre que ce soit de la décision de l'**Emprunteur**.

Lorsque le bien financé ou un autre bien est donné en garantie du présent prêt, l'**Emprunteur**, et/ou le cas échéant le **Tiers Garant**, s'oblige(nt) après l'octroi du prêt, à informer le **Prêteur** et à lui fournir, à sa demande les justificatifs de toute assurance souscrite en vue de couvrir les risques de perte et dommages du bien donné en garantie, pour permettre au **Prêteur**, conformément à l'article L121-13 du code des assurances, de faire opposition à tout moment et pendant la durée du crédit entre les mains de l'assureur.

L'adhésion à une assurance contre les risques de perte et dommages du bien financé ou donné en garantie ne constitue pas une condition d'octroi du crédit.

En cas de sinistre du (ou des) bien donné en garantie, l'**Emprunteur** et/ou le **Tiers Garant** le cas échéant, s'engage(nt) à en informer immédiatement le **Prêteur**, les indemnités dues par l'assureur seront jusqu'à concurrence du montant de la créance exigible résultant des présentes versées directement par lui au **Prêteur** conformément aux dispositions de l'article L 121-13 du code des assurances.

L'**Emprunteur**, ou le cas échéant le **Tiers Garant**, aura la faculté de rétablir le bien donné en garantie dans son état primitif dans un délai d'un an à partir du sinistre.

L'indemnité sera alors remise à l'**Emprunteur**, ou le cas échéant au **Tiers Garant**, déduction faite de ce qui sera exigible, par acomptes qui lui seront versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux, constaté s'il y a lieu par un délégué du **Prêteur**. Si à l'expiration de ce délai d'un an l'**Emprunteur**, ou le cas échéant le **Tiers Garant**, n'a pas commencé à faire reconstruire ou s'il a notifié son intention de ne pas reconstruire, l'indemnité sera définitivement acquise à due concurrence au **Prêteur** et imputée sur la créance comme versement par anticipation.

32. DECHEANCE DU TERME

32.1. Exigibilité du présent prêt

Le prêt deviendra de plein droit exigible, si bon semble à la banque, en capital, intérêts, frais, commissions et accessoires par la seule survenance de l'un quelconque des événements énoncés ci-dessous et dans les huit jours de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'**Emprunteur** par le **Prêteur** :

- en cas de non-respect d'un seul des engagements stipulés à ce contrat, notamment en cas d'utilisation des fonds à une destination autre que celle indiquée au contrat de prêt ou de déclaration inexacte, et/ou le cas échéant de l'acte séparé établissant la garantie du prêt,
- en présence d'une Assurance Emprunteur obligatoire, en cas de renonciation à cette adhésion par l'**Emprunteur** dans les délais précisés dans la notice d'assurance ou de rétractation, si l'**Emprunteur** ne respecte pas l'engagement de souscription d'une assurance équivalente,
- à défaut de paiement à bonne date par l'**Emprunteur** d'une quelconque somme due au **Prêteur** au titre de ce présent prêt ou de tous autres contrats, à un quelconque organisme privilégié (notamment impôts, contributions, taxes, cotisations sociales) ainsi qu'à tout autre créancier (primes Assurance Emprunteur),
- si l'**Emprunteur** cesse de remplir les conditions réglementaires qui lui ont permis d'obtenir le présent prêt,
- dans le cas où les biens immeubles hypothéqués au profit du **Prêteur** appartenant à l'**Emprunteur** ou à un tiers seraient aliénés en totalité ou en partie, ou feraient l'objet d'une dépréciation du fait de l'**Emprunteur** ou de ce tiers,
- si la garantie du prêt devient insuffisante, notamment dans le cas où les biens de l'**Emprunteur** ne serait pas suffisamment assuré contre les différents risques susceptibles de les atteindre ou seraient donnés en gage,
- en cas de liquidation judiciaire, état d'insolvabilité ou de cessation des paiements révélés par des impayés, protêts ou déconfiture de l'**Emprunteur**,
- en cas de décès de l'**Emprunteur** et/ou de la personne adhérente à l'assurance groupe et ce à due concurrence du montant couvert par l'assurance,
- en cas de cessation d'exploitation ou de cession de l'entreprise (individuelle ou sous forme sociale) comme au cas où l'**Emprunteur** cesserait de faire valoir personnellement son exploitation,
- dans tous les cas où les justifications, renseignements et déclarations fournis par l'**Emprunteur** aurait été reconnu faux ou inexacts comme au cas où ceux-

ci se seraient rendus coupables de toute manœuvre frauduleuse envers le **Prêteur**,

- en cas de non-respect par l'**Emprunteur** de ses engagements ou de déclaration inexacte de sa part concernant les Sanctions Internationales,
- en cas de perte par l'**Emprunteur** de plus de 50 % du capital social ou en cas de retrait de l'agrément particulier délivré par les Pouvoirs Publics,
- en cas de fusion, scission, dissolution, apport de tout ou partie de l'actif social de l'**Emprunteur** à une autre société, modifications statutaires, relatives notamment à la répartition et à la détention du capital dans la société, à la modification de la personne des associés disposant d'un pouvoir effectif au sein de la société,
- en cas de violation des statuts de l'**Emprunteur**, ou de leur modification sans que celle-ci ait été communiquée préalablement au **Prêteur**,
- lorsque le prêt est garanti par un organisme de cautionnement, et dans le cas où sans accord préalable du **Prêteur**, les fonds provenant de la vente du bien immobilier objet du prêt ne seraient pas affectés au remboursement des sommes restant dues.

La non-application immédiate d'un cas d'exigibilité ne vaudra pas renonciation à une mise en jeu ultérieure de cette clause.

33. EXIGIBILITE DES AUTRES PRETS

La survenance d'un des cas d'exigibilité ci-dessus mentionnés entraînera de plein droit l'exigibilité des prêts consentis tant antérieurement que postérieurement au présent prêt.

34. OBLIGATIONS D'INFORMATION INCOMBANT A L'EMPRUNTEUR

Tant que l'**Emprunteur** sera redevable d'une somme quelconque au titre du présent prêt à l'égard du **Prêteur**, il s'engage :

34.1. A fournir au Prêteur :

- annuellement et au plus tard six mois à compter de la date de l'arrêté comptable, tous les documents comptables et assimilés relatifs à la situation de l'entreprise (bilans, comptes de résultat, annexes, éventuellement balance, poste clients, carnet de commandes, état des stocks, et s'il y a lieu, rapport des commissaires aux comptes certifiant les comptes sociaux,.....).

Dans l'hypothèse où l'**Emprunteur** est une personne morale appartenant à un groupe de sociétés, il s'engage à fournir également les documents consolidés de l'ensemble du groupe six mois après la clôture de l'exercice.

- à tout moment, à la demande du **Prêteur** et dans les 21 jours de cette demande, toutes situations financières intermédiaires, tous documents et informations sur sa situation économique comptable et financière ainsi que sur celle de l'ensemble du groupe de personnes morales dont il fait éventuellement partie.

34.2. A notifier immédiatement au Prêteur :

- l'ouverture d'une procédure amiable ou de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de son entreprise ou encore celle de tout actionnaire détenant un tiers au moins de son capital social,

- toute décision de modification de la forme juridique de l'entreprise,
- la perte de la moitié de son capital,
- le changement de la personne de son représentant, la cession de la majorité de son capital social, ou de tout blocage du contrôle dudit capital.
- toute fusion, scission, absorption, apport partiel d'actif ou cessation d'activité.

34.3. A informer le Prêteur dans les 8 jours de leur survenance :

- de tout événement susceptible d'affecter sensiblement le volume de ses engagements financiers et notamment d'accroître ceux-ci de plus de 20 % par rapport au volume du trimestre précédent,
- de tout fait susceptible de nuire aux droits et garanties du **Prêteur**,
- de toute décision de rupture ou de non-renouvellement des concours par une autre banque.

Les informations prévues au présent article devront être communiquées par écrit au **Prêteur** même si les événements visés font par ailleurs l'objet d'une publication légale.

35. PREUVE

La preuve de la mise à disposition des fonds du prêt, de même que celle des remboursements, résultera des écritures du **Prêteur**.

36. CONTROLE ET VERIFICATION

Il est convenu que le **Prêteur** aura la possibilité et non pas l'obligation de procéder à tout moment à des opérations de vérification, contrôle, en vue de justifier que l'emploi des fonds est conforme à la destination du prêt.

37. TAUX EFFECTIF GLOBAL

Pour satisfaire aux prescriptions du Code de la Consommation, lors de la détermination du taux effectif global, peuvent être ajoutés au taux d'intérêt conventionnel, notamment le montant des frais de dossier, la prime Assurance Emprunteur, les frais fiscaux, le coût des garanties. Les éléments non connus avec précision au moment de l'octroi du prêt, n'ont fait l'objet que d'une estimation.

Le taux effectif global, indiqué aux conditions financières et particulières, est calculé conformément à l'article L 314-1 du Code de la Consommation selon la méthode de calcul en vigueur à la date d'édition du présent document.

38. FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments, ainsi que les indemnités auxquels pourront donner lieu les présentes et leurs suites seront à la charge exclusive de l'**Emprunteur**. Celui-ci mandate expressément le **Prêteur** pour faire le nécessaire.

39. IMPOTS

Les taxes ou impôts qui viendraient grever le présent prêt avant qu'il ne soit remboursé, devront s'ils n'ont pas été mis par la loi à la charge exclusive du **Prêteur**, être acquittés par l'**Emprunteur** en sus des sommes exigibles.

40. CLAUSE DE CESSIBILITE

L'**Emprunteur** reconnaît expressément que toute créance issue du prêt concerné, actuelle ou future, peut être librement cédée par le **Prêteur** sans formalité à un tiers tel qu'une banque centrale ou toute autre entité de refinancement des établissements de crédit nonobstant toute clause contraire figurant, le cas échéant, dans le/les Contrat(s) de Prêt(s).

41. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX, LE FINANCEMENT DU TERRORISME, LA CORRUPTION ET LA FRAUDE – RESPECT DES SANCTIONS INTERNATIONALES

Le **Prêteur** est tenu de respecter les dispositions légales et réglementaires relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement du terrorisme et plus généralement, à exercer une vigilance constante sur les opérations effectuées par ses clients.

Le **Prêteur** est également tenu d'agir conformément aux lois et réglementations en vigueur dans diverses juridictions, en matière de sanctions économiques, financières ou commerciales, et de respecter toute mesure restrictive relative à un embargo, au gel des avoirs et des ressources économiques, à des restrictions pesant sur les transactions avec des individus ou entités ou portant sur des biens ou des territoires déterminés émises, administrées ou mises en application par le Conseil de sécurité de l'ONU, l'Union européenne, la France, les États-Unis d'Amérique (incluant notamment le bureau de contrôle des Actifs Etrangers rattaché au Département du Trésor, l'OFAC et le Département d'État) et par des autorités locales compétentes pour édicter de telles sanctions (ci-après les « Sanctions Internationales »).

Dans le présent article, le terme « Personne Sanctionnée » désigne toute Personne qui fait l'objet ou est la cible de Sanctions Internationales, et le terme « Territoire Sous Sanction » désigne tout pays ou territoire qui fait l'objet ou dont le gouvernement fait l'objet d'un régime de Sanctions Internationales interdisant ou restreignant les relations avec ces pays, territoire ou gouvernement.

41.1. Déclarations de l'Emprunteur relatives aux Sanctions Internationales

L'**Emprunteur** déclare :

- que ni lui, ni à sa connaissance, aucune de ses filiales, aucun de leurs représentants légaux, administrateurs, dirigeants et employés respectifs :
 - a. n'est une Personne Sanctionnée ;
 - b. n'est une Personne :
 - 1. détenue ou contrôlée par une Personne Sanctionnée ;
 - 2. située, constituée ou résidente dans un Territoire Sous Sanction ;
 - 3. engagée dans une activité avec une Personne Sanctionnée ;
 - 4. ayant reçu des fonds ou tout autre actif d'une Personne Sanctionnée ;
 - 5. engagée dans une activité avec une Personne située, constituée ou résidente dans un Territoire Sous Sanctions.

Ces déclarations seront réputées être réitérées jusqu'au terme du présent contrat.

41.2. Engagements de l'Emprunteur relatifs aux Sanctions Internationales

L'**Emprunteur** s'engage :

- à informer sans délai le **Prêteur** de tout fait dont il aura connaissance qui viendrait à rendre inexacte l'une ou l'autre de ses déclarations relatives aux Sanctions Internationales figurant dans le présent contrat ;
- à ne pas utiliser directement ou indirectement les fonds prêtés et à ne pas prêter, apporter ou rendre autrement disponibles ces fonds à (l'une de ses filiales, joint-ventures ou) toute autre Personne pour toute opération qui aurait pour objet ou pour effet le financement ou la facilitation des activités ou des relations d'affaire :
 - a. avec une Personne Sanctionnée ou avec une Personne située dans un Territoire Sous Sanction ou,
 - b. susceptibles de constituer d'une quelconque manière une violation des Sanctions Internationales par toute Personne, y compris pour toute Personne participant au présent contrat ;
- à n'utiliser aucun revenu, fonds ou profit provenant de toute activité ou opération réalisée avec une Personne Sanctionnée ou avec toute Personne située dans un Territoire Sous Sanction dans le but de rembourser ou payer les sommes dues au **Prêteur** au titre du présent contrat ;
- à communiquer immédiatement tout justificatif qui pourrait être demandé par le **Prêteur** pour lui permettre de conclure à l'absence de risque d'infraction aux Sanctions Internationales.

Tant que le client n'a pas fourni les justificatifs demandés par le **Prêteur** pour lui permettre de conclure à l'absence de risques d'infraction aux sanctions internationales ou que les justificatifs ne sont pas jugés suffisants, le **Prêteur** se réserve le droit de suspendre le déblocage des fonds.

Le **Prêteur** se réserve le droit de suspendre le déblocage des fonds lorsque, selon son analyse, l'opération objet du financement serait susceptible de constituer une infraction à une règle relevant des Sanctions Internationales.

Le **Prêteur** peut également être amené à réaliser des investigations dans le cadre du financement envisagé qui pourrait selon son analyse, être susceptible de constituer une infraction à une règle relevant des sanctions internationales conduisant le cas échéant à retarder ou suspendre le déblocage des fonds.

42. GARANTIE

Les garanties offertes par l'**Emprunteur** à la sûreté du prêt sont indiquées aux conditions financières et particulières. L'**Emprunteur** ne pourra exiger la mise à disposition des fonds du crédit qu'après avoir fourni au **Prêteur** les garanties prévues.

Le **Prêteur** se réserve la possibilité au cours de la durée du crédit de demander à l'**Emprunteur** des garanties complémentaires si celles qui avaient été prises initialement venaient à disparaître ou à être modifiées dans leur existence et/ou consistance ou si la situation de l'**Emprunteur** venait à se modifier, sans préjudice de l'application des dispositions concernant l'exigibilité anticipée du prêt.

43. ELECTION DE DOMICILE – DROIT APPLICABLE – COMPETENCE – PRESCRIPTION

43.1. Election de domicile

Pour l'exécution et l'interprétation du Prêt et de ses suites, les Parties, l'Intervenant élisent domicile :

- Pour le **Prêteur** et l'**Intervenant** : en leur siège social ;

Toutes demandes et significations seront faites au **Prêteur** et à l'**Intervenant** au domicile élu ci-dessus.

- Pour l'**Emprunteur** : en son siège social.

L'**Emprunteur** s'oblige à informer le **Prêteur** de tout changement de siège social et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

- Spécialement pour la validité des inscriptions à prendre en vertu des présentes, domicile est élu en l'office notarial de Maître Christophe BRAULT, Notaire à PARIS (75008), 4 rue Berri.

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

43.2. Droit applicable

Les Parties conviennent que le présent Acte est régi pour sa validité, son interprétation et son exécution par le droit français.

43.3. Attribution de juridiction

En cas de contestation sur l'exécution du Contrat de Prêt, sauf application de l'article 44 du nouveau code de Procédure Civile, le **Prêteur** pourra en cas de litige, saisir à son choix, outre la juridiction du lieu où demeure le défendeur, celle du lieu d'exécution du présent contrat mentionné à la clause « ELECTION DE DOMICILE ».

44. IMPREVISION

Les Parties reconnaissent avoir été expressément informées par le Notaire soussigné des dispositions de l'article 1195 du Code civil susvisé.

En conséquence et par principe, les Parties déclarent expressément et réciproquement accepter d'assumer le risque découlant de tout changement de circonstances imprévisible rendant l'exécution du Prêt excessivement onéreuse et renoncent à demander une renégociation du présent contrat. Les Parties continueront à exercer leurs obligations et supporteront les conséquences de la survenance de telles circonstances.

45. POUVOIRS EN VUE DE L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES

Les Parties agissant dans un intérêt commun, confèrent par les présentes à tout Collaborateur de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, tous pouvoirs à l'effet de dresser, le cas échéant, tous actes rectificatifs, modificatifs ou complémentaires des présentes, ayant trait à la désignation de l'Immeuble donné en garantie, à l'identité des Parties ou à l'origine de propriété qui pourraient se révéler nécessaires en vue de permettre l'accomplissement des formalités de publicité foncière, et à l'effet de régulariser tout acte complémentaire et pour réaliser toutes autres formalités relatives aux sûretés.

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

46. DELIVRANCE DE COPIES EXECUTOIRES

Le **Prêteur** requiert le Notaire soussigné de lui délivrer une copie exécutoire nominative.

47. FRAIS



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

48. DECLARATIONS

48.1. Déclarations du Prêteur

Le représentant, ès-qualité, du Prêteur garantit l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

- La société est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant au présent Acte sont exactes et à jour ;
- La société n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L. 611-1 et suivants et des articles L. 620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad'hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;
- La société n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- La société et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte ;
- La signature et l'exécution du présent contrat de Prêt par le Prêteur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du Prêt.

48.2. Déclarations de l'Emprunteur

Le représentant, ès-qualité d'Emprunteur, garantit au nom de la société qu'il représente l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

- La société est une personne morale de droit français, ayant son siège en France, dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant au présent Acte sont exactes et à jour ;
- La société a la pleine capacité et pouvoirs pour conclure et exécuter le présent contrat de Prêt conformément à ses statuts et à tout autre document émanant de la société ;
- La société et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte ;
- Que le signataire de l'Acte a reçu les pouvoirs pour conclure toutes les conventions ayant trait au contrat de Prêt ;

- Que ni la signature, ni l'exécution d'une quelconque disposition du présent contrat de Prêt et des autres conventions prévues audit Acte ne contreviennent à aucun accord, acte, jugement, sentence arbitrale, disposition législative, réglementaire ou autre, qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du Prêt ;
- Qu'il n'existe actuellement ni de risque d'exister un litige, une action en justice ou une réclamation qui puisse affecter de manière défavorable et significative, la situation financière, l'activité ou les biens objet du contrat de Prêt ou encourir la validité et la force du présent Acte et des autres conventions prévues audit Acte ;
- Les obligations souscrites au titre du présent contrat de Prêt constituent des obligations directes et inconditionnelles vis-à-vis du Prêteur et viennent au même rang à tous égards que toutes autres obligations de même nature de l'Emprunteur ;
- La société n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- La société n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L. 611-1 et suivants et des articles L. 620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad'hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus.

48.3. Déclarations de l'Intervenant

Le représentant, ès-qualité d'Intervenant, garantit au nom de la société qu'il représente l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

- [●]

49. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

49.1.1. Protection des données personnelles

Le présent article vous permet, en votre qualité de personne physique Client, Utilisateur, Titulaire ou signataire du présent contrat, de disposer d'une information synthétique et globale sur les traitements de données personnelles opérés par la Caisse Régionale.

Vous pouvez accéder à une information détaillée sur les traitements réalisés par la Caisse Régionale sur vos données personnelles, notamment concernant les finalités des traitements, les bases légales permettant à la Caisse Régionale de traiter les données, leurs durées de conservation, leurs destinataires et, le cas échéant, les transferts de celles-ci vers un pays non membre de l'Union européenne ainsi que les garanties mises en œuvre, en consultant la Politique de protection des données personnelles, accessible sur Internet à l'adresse suivante : **<https://www.credit-agricole.fr/ca-cmds/particulier/informations/politique-de-protection-des-donnees-personnelles-de-la-caisse-regionale.html>** ou disponible sur simple demande dans votre agence.

Les données personnelles que nous recueillons auprès de vous dans le cadre de notre relation, y compris pour le fonctionnement du produit ou du service auquel vous souscrivez par le présent contrat, sont nécessaires à plusieurs titres, notamment :

- pour l'exécution des contrats relatifs aux produits et services que vous avez souscrits avec nous,

- pour satisfaire à nos obligations légales,
- pour poursuivre nos intérêts légitimes, dans le respect de vos droits.

A ce titre, certaines données collectées ou traitées peuvent être requises par la réglementation ou être nécessaires pour la conclusion de contrats. Vos données personnelles peuvent être recueillies à travers différents canaux de communication, notamment en agence, par téléphone ou sur les sites et applications mobiles de la Caisse Régionale.

Nous utiliserons vos données personnelles principalement pour les finalités suivantes : la gestion de notre relation au quotidien, de nos produits et services bancaires et assurantiels ; le recouvrement, la gestion du contentieux et de la preuve ; la prospection et l'animation commerciale ; l'évaluation et la gestion du risque, la sécurité et la prévention des impayés et de la fraude ; et le respect des obligations légales et réglementaires, notamment en matière de lutte contre le blanchiment. Nous pouvons avoir recours à des opérations de ciblage ou de profilage afin de vous proposer un conseil et des offres personnalisées, un service de plus grande qualité et vous fournir tous les éléments pour vous aider à prendre les meilleures décisions.

Nous conservons et traitons vos données personnelles pour la durée nécessaire à la réalisation de la finalité poursuivie. La durée maximum de conservation est celle correspondant à la durée de la relation contractuelle ou de la relation d'affaires. Cette durée peut être augmentée des délais nécessaires à la liquidation et la consolidation des droits et des durées légales de conservation et de prescription. Pour satisfaire à nos obligations légales ou répondre aux demandes des régulateurs et des autorités administratives, ainsi qu'à des fins de recherches historiques, statistiques ou scientifiques, nous pourrions être amenés à archiver vos données dans les conditions prévues par la loi.

Nous vous informons que vos données personnelles pourront être transmises aux destinataires mentionnés à l'article 2 « Secret professionnel ».

Vous pouvez à tout moment dans les conditions prévues par la loi, accéder à vos données personnelles, vous opposer pour motif légitime à leur traitement, les faire rectifier, demander leur effacement, la limitation de leur traitement, leur portabilité, ou communiquer des instructions sur leur sort en cas de décès.

Vous pouvez également, à tout moment et sans justification vous opposer à l'utilisation de vos données à des fins de prospection commerciale par la Caisse Régionale ou par des tiers. Vous pouvez enfin, lorsque le traitement a pour base légale le consentement, retirer ce consentement. Pour ce faire, il vous suffit d'écrire par lettre simple à : **Ecoute et satisfaction Clients, CS 90000 LAGORD, 17055 La Rochelle Cedex 9, ou contact : ca-cmds.fr puis Contact et Nous contacter par mail**. Les frais de timbre vous seront remboursés sur simple demande de votre part.

Veuillez noter que l'exercice de certains de ces droits pourra empêcher la Caisse Régionale de fournir, selon les cas, certains produits ou services.

La Caisse Régionale a désigné un Délégué à la Protection des Données, que vous pouvez contacter aux adresses suivantes :

**Crédit Agricole Charente Maritime Deux Sèvres - DPO - 14 Rue Louis Tardy - CS 90000 Lagord - 17055 La Rochelle Cedex 9 ;
dpo@ca-cmds.fr**

En cas de contestation, vous pouvez former une réclamation auprès de la CNIL dont le site internet est accessible à l'adresse suivante <http://www.cnil.fr> et le siège est situé 3 Place de Fontenoy, 75007 Paris.

Les données personnelles recueillies par la Caisse Régionale au cours de la relation bancaire conformément aux finalités convenues peuvent, à l'occasion de diverses opérations, faire l'objet d'un transfert vers un pays membre ou non de l'Union européenne. Dans le cadre d'un transfert vers un pays non membre de l'Union européenne, des garanties assurant la protection et la sécurité de ces données ont été mises en place.

49.1.2. Secret professionnel

Les opérations et les données personnelles sont couvertes par le secret professionnel auquel la Caisse Régionale est tenue. Toutefois, pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires, la Caisse Régionale est parfois tenue de communiquer des informations aux autorités judiciaires ou administratives légalement habilitées. Ainsi, par exemple, certaines informations doivent être adressées à l'administration fiscale (déclaration des ouvertures de comptes, déclaration de revenus de capitaux mobiliers) ou encore à la Banque de France (fichier des interdictions bancaires, fichier des incidents de remboursement de crédit). En outre, vous autorisez expressément la Caisse Régionale à partager les données vous concernant et leurs mises à jour avec les tiers suivants :

- a. l'organe central du Groupe Crédit Agricole, tel que défini par le Code monétaire et financier, afin que celui-ci puisse satisfaire, au bénéfice de l'ensemble du Groupe, à ses obligations légales et réglementaires, notamment en matière de déclarations prudentielles auprès de toute autorité ou tout régulateur compétent ;
- b. toute entité du Groupe Crédit Agricole, à des fins de prospection commerciale ou de conclusion de contrats,
- c. les médiateurs, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leurs missions de recouvrement de créances, ainsi que les personnes intervenant dans le cadre de la cession ou du transfert de créances ou de contrats ;
- d. les bénéficiaires de virement de fonds et à leur prestataire de service de paiement à des fins de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et dans le respect de la réglementation en matière d'embargos et de sanctions internationales ;
- e. les partenaires de la Caisse Régionale, pour vous permettre de bénéficier des avantages du partenariat auquel elle a adhéré, le cas échéant, et ce dans le cadre exclusif des accords de partenariat ;
- f. les sociétés du Groupe Crédit Agricole chargées de la gestion ou de la prévention de risques opérationnels (évaluation du risque, sécurité et prévention des impayés et de la fraude, lutte contre le blanchiment des capitaux...) au bénéfice de l'ensemble des entités du Groupe ;
- g. toute entité du Groupe Crédit Agricole en cas de mise en commun de moyens ou de regroupement de sociétés afin de permettre à ces entités de réaliser les missions faisant l'objet de cette mise en commun ;
- h. les sous-traitants de la Caisse Régionale et notamment ceux participant à la gestion des produits ou services et à l'offre de produits bancaires ou financiers, et ce pour les seuls besoins des travaux de sous-traitance ;
- i. Crédit Agricole SA ou toute entité du Groupe, et leurs sous-traitants, dans le cadre de la mise en place de systèmes informatisés d'analyse des données des clients des entités du Groupe Crédit Agricole ayant pour objet l'élaboration et/ou l'utilisation de modèles algorithmiques prédictifs, notamment de notation (« scoring »), avec comme finalités (i) la passation, la

gestion et l'exécution de contrats relatifs à des produits bancaires et/ ou assurantiels, (ii) l'amélioration des services qui vous sont rendus et l'adéquation des produits bancaires et/ou assurantiels qui vous sont proposés, (iii) l'élaboration de statistiques et d'études actuarielles et simulations relatives aux contrats conclus avec la banque et (iv) la lutte contre la fraude ;

- j. Vous autorisez également la Caisse Régionale à communiquer vos coordonnées personnelles (dans la limite de ce qui est nécessaire à l'enquête) à des instituts d'enquêtes ou de sondages, agissant pour le compte exclusif de la Caisse Régionale, à des fins statistiques, sachant qu'il n'est pas tenu de répondre à leurs sollicitations et que ses données sont détruites après traitement.

50. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

51. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties et des Intervenants, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent Acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée pour les personnes physiques à la vue d'un extrait d'acte de naissance et en ce qui concerne les personnes morales sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

52. FORMALISME LIE AUX ANNEXES – TABLE DES ANNEXES

52.1. Formalisme lié aux annexes

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

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

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

52.2. Table des annexes

- [•]

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le Notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de l'Intervenant représenté au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le Notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

203542501
SGO/SGO/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE ,**

À PARIS (2ème) 15 Boulevard Poissonnière au siège de l'Office Notarial du Notaire soussigné pour le Prêteur et à PARIS (8ème) 4 rue de Berri au siège de l'Office Notarial du Notaire participant pour l'Emprunteur, la Caution et la Banque,

Maître Sandrine GODET, Notaire de la Société Civile Professionnelle "DUFOUR et Associés", titulaire d'un Office Notarial à PARIS (deuxième arrondissement), 15, Boulevard Poissonnière,

Notaire assistant le Prêteur,

Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Soline YVON, notaire à PARIS (8ème) 4 rue de Berri, assistant l'Emprunteur, la Caution et la Banque,

A RECU le présent acte contenant PRET ET AFFECTATION HYPOTHECAIRE entre :

- "PRÊTEUR" -

La Société dénommée **BPIFRANCE**, Société anonyme au capital de 5.440.000.000 €, dont le siège est à MAISONS-ALFORT (94700), 27/31 avenue du Général Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 32025248901075 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

Observation étant ici faite que la dénomination indiquée dans l'extrait K BIS comporte des lettres minuscules, mais que pour se conformer à l'article 76-1 du Décret du 14 octobre 1955 relatif à la publicité foncière, elle figure ici en lettres majuscules.

- "EMPRUNTEUR" -

La Société dénommée **REVITHAL**, Société par actions simplifiée au capital de 999.635 euros €, dont le siège est à ROYAN (17200), 6 Bis allée des Rochers, identifiée au SIREN sous le numéro 378939557 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINTES.

IDENTIFICATION DES INTERVENANTS

"CAUTION SOLIDAIRE"

La Société dénommée **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER**, ayant pour sigle **SCIH**, Société par actions simplifiée au capital de 5.587.900 €, dont le siège est à LA ROCHELLE (17000), C/o l'Océanide Quai Louis Prunier, identifiée au SIREN sous le numéro 378124846 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

"CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES"

La société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES** Société anonyme coopérative à capital Variable au capital de 39.275.729,96 €, dont le siège est à LAGORD (17140), 14 rue Louis Tardy, identifiée au SIREN sous le numéro 399354810 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **BPIFRANCE** est représentée à l'acte par

M , , domicilié(e) à PARIS (75002) 15 Boulevard Poissonnière

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par Monsieur **Eric VERSEY**, Directeur du Réseau Ile-de-France de la société « **BPIFRANCE** », domicilié à MAISONS-ALFORT (94700), 27-31, avenue du Général Leclerc, aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du **27 octobre 2020**, dont l'original a été déposé au rang des minutes de l'Office notarial dénommé "DUFOUR et Associés", Notaires à PARIS (2ème) 15, boulevard Poissonnière, suivant acte reçu par Maître Pascal DUFOUR, Notaire à PARIS, le **27 octobre 2020**.

Ledit Monsieur **Eric VERSEY**, Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs généraux (pouvoirs dits "**A1**") qui lui ont été donnés avec faculté de déléguer tout ou partie de ces pouvoirs, aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas BAUM, Notaire à PARIS, membre de la Société Civile Professionnelle "Prud'homme & Baum" titulaire d'un Office Notarial à PARIS (2ème arrondissement), 1-3 rue Lulli, le 21 juillet 2020, dont une copie a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial "DUFOUR et Associés", ci-dessus dénommée, suivant acte reçu le **27 octobre 2020**.

Par Monsieur **Nicolas DUFOURCQ**, Directeur Général de la société dénommée "**BPIFRANCE**", domicilié à MAISONS-ALFORT (94700) 27-31 avenue du Général Leclerc.

Ledit Monsieur **Nicolas DUFOURCQ**, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 12 juillet 2013 et renouvelé dans cette fonction pour une durée de 5 ans, aux termes de la réunion du Conseil d'Administration en date du 14 mai 2018.

BPIFRANCE étant désigné au présent acte par l'expression "Le Prêteur".

- La Société dénommée **REVITHAL** est représentée à l'acte par

Ladite société elle-même représentée par Madame Agnès MARQUETON, domiciliée professionnellement à PARIS (75017) 15 rue Cardinet, agissant en vertu de la délégation de pouvoir qui lui été conférée par Monsieur Jean-Pierre HENRY, domicilié professionnellement à LA ROCHELLE (17000) C/o l'Océanide Quai Louis Prunier, aux termes mêmes de la décision prise en assemblée générale ordinaire du dont une copie demeure ci-annexée.

Annexe n°1

Lequel Monsieur Jean-Pierre HENRY, domicilié professionnellement à LA ROCHELLE (17000) C/o l'Océanide Quai Louis Prunier, agissant en qualité de Directeur Général de la **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER, ayant pour sigle SCIH**, fonction à laquelle il a été nommé pour une durée ne pouvant excéder celle du mandat du Président soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (non encore intervenue ainsi déclaré) aux termes de deux décisions du Conseil d'Administration en date des 28 juin 2017 et 30 juin 2021 dont une copie certifiée conforme demeure ci-annexée.

Annexe n°2 et 2 Bis

La société dénommée **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER, ayant pour sigle SCIH**, agissant elle-même en qualité de Présidente de la société REVITHAL, fonction à laquelle elle a été nommée pour une durée indéterminée aux termes d'une décision des associés prise en assemblée générale mixte en date du 27 juin 2007 dont une copie certifiée conforme de la délibération demeure ci-annexée

Annexe n°3

Et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une décision des associés de la société REVITHAL en date du dont une copie du procès-verbal de la délibération des associés sus-visée.

- La Société dénommée **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER, ayant pour sigle SCIH** est représentée à l'acte par :

Madame Agnès MARQUETON, domiciliée professionnellement à PARIS (75017) 15 rue Cardinet, agissant en vertu de la délégation de pouvoir qui lui été conférée par Monsieur Stanislas ROLLIN aux termes d'une décision du Conseil d'administration en date du2023 dont une copie du procès-verbal demeure ci-annexée.

Annexe n°4

Ledit Monsieur Stanislas ROLLIN, agissant lui-même en qualité de Président de la société BOISSEE FINANCES, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision du Conseil d'Administration de ladite société en date du 30 juin 2021 dont une copie du procès-verbal demeure ci-annexée.

Annexe n°4 bis

Ladite société BOISSEE FINANCES, agissant elle-même en qualité de Présidente de la société SCIH fonction à laquelle elle a été reconduite aux termes d'une décision du Conseil d'Administration en date du 28 juin 2017 dont une copie du procès-verbal demeure ci-annexé.

Annexe n°4 ter

Et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une décision du Conseil d'Administration de la société **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER**, ayant pour sigle **SCIH**, en date dudont une copie du procès-verbal de la délibération demeure ci-annexée ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte : la Caution Solidaire.

- La société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES**

Représentée par [●], [●] professionnellement domiciliée à PARIS (8ème arrondissement), 4 rue de Berri,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Luc ALTRUSSEAU, [●] de la société CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du [●],

Monsieur Jean-Luc ALTRUSSEAU, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Thierry LIARD, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 23 décembre 2021,

Monsieur Thierry LIARD, Directeur du Développement des Crédits de la CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec faculté de déléguer et de substituer, par Monsieur Jean Guillaume MENES, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 27 juillet 2021,

Monsieur Jean Guillaume MENES, ayant lui-même agi en sa qualité de Directeur Général de la CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, nommée à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 24 février 2012 et renouvelé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 16 avril 2021, et ayant tous pouvoirs, tant en vertu des statuts de la société que de l'article L.225-51-1 du Code de Commerce.

Un exemplaire d'une copie de l'intégralité des documents susvisés est demeuré ci-annexé.

Annexe n°5

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte : la Banque.

OBSERVATION ETANT ICI FAITE qu'il n'existe pas de solidarité entre le Prêteur et la Banque et que dans le corps de l'acte ces établissements pourront néanmoins être désignés par l'expression « les Prêteurs ».

Il est précisé que :

- En cas de pluralité d'Emprunteurs, débiteurs solidaires au sens de l'article 1313 du Code civil, ceux-ci seront réputés agir solidairement entre eux.
- Les dénominations ci-dessus visées s'appliquent tant aux parties elles-mêmes qu'à leurs représentants.

- Les biens et droits immobiliers faisant l'objet de l'affectation hypothécaire par l'Emprunteur seront désignés au présent acte par les termes : les Biens.

EXPOSE

Lesquels, préalablement à l'acte de PRET et à l'AFFECTATION HYPOTHECAIRE objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

- I -

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, le 23 novembre 1990.

La société dénommée REVITHAL, sus-dénommée, a pris à bail emphytéotique de la Commune de ROYAN, Collectivité Territoriale régie par le Code des Communes pour une durée de 99 ans, à compter du même jour, devant se terminer le 23 Novembre 2089,

Les lots de volume suivants :

Dans un ensemble immobilier sis à ROYAN (Charente Maritime), cadastré section AE, numéro 224, lieudit « Fort du Chay » pour une contenance de 4.419 m², et numéro 234, lieudit « Fort du Chay » pour une contenance de 1.581 m²,

- Le Lot numéro 1,
 - 2/5ème indivis du lot numéro 3
 - 2/5ème indivis du lot numéro 4
 - 2/5ème indivis du lot numéro 5
 - 2/5ème indivis du lot numéro 6
- ci-après plus amplement désigné.

A charge d'y faire édifier un centre de thalassothérapie et, avec stipulation, qu'en fin de bail, toutes les constructions édifiées par le preneur deviendront la propriété du bailleur sans indemnité.

Ledit bail a été consenti moyennant une redevance annuelle pendant les 15 premières années de 17.500 francs (2.667,86 euros) payable en quatre termes égaux échus, non révisable et, à compter de la 16ème année, une redevance annuelle de 87.500 francs (13.339,29 euros), hors taxe au droit de bail au taux en vigueur, révisable annuellement en fonction des variations de l'indice du coût de la construction.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de MARENNES le 30 janvier 1991, volume 1991 P n° 736.

Audit acte, il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

«

VI - Constitution et acquisition de droits réels

Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail et les constructions qu'il aura édifiées dans les biens loués, de privilèges et d'hypothèques, mais uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le PRENEUR en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages édifiés dans les biens loués.

En outre, le contrat constituant l'hypothèque devra à peine de nullité être approuvé par la Ville de ROYAN.

Le PRENEUR pourra aussi consentir conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne également tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue et droits de passage nécessaires à la réalisation des travaux prévus au présent bail emphytéotique. Ces pouvoirs sont conférés au PRENEUR dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR et en contrepartie des engagements contractés par le PRENEUR envers le BAILLEUR. En conséquence ces pouvoirs sont stipulés irrévocables.

Ils expireront à la date de la délivrance du certificat de conformité des constructions prévues au présent bail emphytéotique.

Le PRENEUR devra dans un délai de trois mois à compter de la délivrance du certificat de conformité, rendre compte au BAILLEUR conformément à l'article 1993 du Code Civil. Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le PRENEUR, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

Le PRENEUR ne pourra grever les constructions qu'il édifiera d'aucune servitude.

Le PRENEUR ne pourra non plus, à peine de nullité à l'égard des tiers, donner en antichrèse les constructions dont il s'agit.

A l'expiration du bail emphytéotique par suite du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le BAILLEUR aurait consenti ainsi que tous privilèges et hypothèques conférés par le PRENEUR en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages édifiés, inscrits avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

VII - Entretien des constructions

Le PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer, à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le PRENEUR devra notamment effectuer, à ses frais, et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps impartis. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le BAILLEUR aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement.

Le PRENEUR répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstitution des fractions détruites.

Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure le PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre des parties, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

VIII - CESSIION ET APPORT EN SOCIETE

Le preneur ne pourra céder ou apporter en société les droits résultant du présent bail et de la propriété de l'immeuble construit, qu'avec l'agrément du bailleur.

Le cessionnaire ou la société bénéficiaire de l'apport sera tenu des mêmes obligations que le preneur qui en restera garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le preneur s'engage à édifier en vertu des présentes.

Cette obligation de solidarité s'éteindra à la date de la déclaration en mairie de l'achèvement des travaux de construction.

Après cette date, le preneur sera en conséquence déchargé de toutes obligations concernant les droits cédés, le bailleur et les cessionnaires restant seuls tenus par les obligations et droits résultant des présentes.

En cas de mutation totale ou partielle des constructions pendant le cours du bail, le présent bail continuera de plein droit à partir de la date de la mutation et pour toute la durée restant à courir au bénéfice du tiers détenteur, même si la mutation de comporte pas cession du droit au bail.

Le bénéficiaire du bail au jour de la mutation se trouvera ainsi, du fait de cette mutation, déchu du droit au bail qui profitera exclusivement au tiers détenteur.

Le cessionnaire ou le tiers détenteur ou la société sera subrogé au preneur dans tous les droits et obligations découlant de ce bail et de la convention non détachable conclue pour la réalisation de l'opération d'intérêt général, et ce, conformément à l'article 13 - III - 1°) de la loi du 5 janvier 1988.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

IX – LOCATION

Le preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit.

...

XII - RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut d'exécution par le preneur de l'une de ses obligations légales ou conventionnelles, y compris celles mises à sa charge par la convention non détachable, si bon semble au bailleur, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter demeurée infructueuse.

Le BAILLEUR se substituera alors au PRENEUR dans la charge des emprunts souscrits pour la construction ainsi qu'en usant de la faculté de modifier ou de résilier le bail ou la convention non détachable, conformément aux dispositions de l'article 13-3 3^{ème} alinéa 2° de la la Loi n°88-13 du 5 janvier 1988.

XIII - PROPRIETE DES CONSTRUCTION EDIFIEES PAR LE PRENEUR

Les constructions édifiées et tous travaux, améliorations et aménagements effectués par le preneur, resteront sa propriété et celle de ses ayants-cause, pendant la durée du présent bail emphytéotique.

A l'expiration du présent bail, par arrivée du terme, ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause, comme toutes améliorations, toutes augmentations, tous aménagements de quelque nature qu'ils soient réalisés dans les biens loués, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater et sans aucune indemnité au profit du preneur.

« CONVENTIONS PARTICULIERES

I - Affectation des constructions projetées

Le PRENEUR s'engage expressément, compte tenu de la contrepartie économique que la ville de ROYAN retirera de la construction projetée et compte tenu des dispositions de l'acte administratif du 4 Décembre 1968, à ne pas modifier sans l'accord du BAILLEUR, l'affectation et la destination des constructions à édifier et ce pendant une durée de vingt années à compter de ce jour.

En outre en cas d'interruption de l'exploitation du cantre de thalassothérapie sauf cas de force majeure, pendant une durée continue de plus de six mois le BAILLEUR pourra résilier si bon lui semble le présent bail.

- II -

ETAT DESCRIPTIF EN VOLUME

Lesdits biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un état descriptif en volumes établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROCHELOIS Notaire à PARIS, le 7 novembre 1990, publié au bureau des hypothèques de MARENNES, le 30 janvier 1991, volume 1991 P n° 734.

Un acte rectificatif a été reçu par Maître ROCHELOIS Notaire à PARIS, en date du 11 janvier 1991, publié au bureau des hypothèques de MARENNES, le 30 janvier 1991, volume 1991 P n° 735.

- III -

CESSION DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

La société dénommée REVITHAL, sus-dénommée,

A cédé son droit au bail emphytéotique ainsi que les constructions édifiées, pour le temps qui restait à en courir, au profit de :

La société alors dénommée FRUCTICOMI, société anonyme au capital de 180.000.000 francs, dont le siège social est à PARIS (2ème) 115 rue Montmartre, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B 333 384 311

Aux termes d'un acte reçu par Maître GOUJON notaire à BEAUNE, le 22 septembre 1998.

Moyennant le prix contrat en mains de 10.971.382,00 Frs toutes taxes comprises, payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de MARENNES, les 8 janvier et 24 février 1999, volume 1999 P n° 114.

Suivi d'une attestation rectificative reçue par Maître GOUJON notaire à BEAUNE le 18 février 1999 publiée au bureau des hypothèques de MARENNES, le 24 février 1999, volume 1999 P n° 1339.

- IV -

CREDIT BAIL

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-Caroline BESINS, Notaire à Paris, le 22 septembre 1998, enregistré à la recette des impôts de PARIS NORD (LES TERNES), le 30 septembre 1998, bordereau 546, case 6.

La Société alors dénommée FRUCTICOMI, sus-dénommée,

A consenti un contrat de CREDIT BAIL IMMOBILIER à la société REVITHAL, sus-dénommée, un crédit-bail immobilier portant sur le bénéfice, pour le temps qui en reste à courir, du Bail Emphytéotique, en tant qu'il porte sur l'immeuble ci-après désigné, savoir un immeuble à usage de centre de thalassothérapie, avec ses aisances et dépendances **et les constructions y édifiées.**

Ce crédit-bail a été consenti dans le cadre d'un investissement dans les limites d'un plafond de DIX MILLIONS DE FRANCS (10.000.000,00 FRF) hors taxes.

La durée du bail a été fixée, après la prise à bail emphytéotique, à 12 années pleines.

- V -

AVENANT AU CREDIT-BAIL

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie GOUGUENHEIM notaire à PARIS le 27 février 2007, enregistré à la recette des impôts de PARIS 17ème (LES BATIGNOLLES) le 16 mars 2007, bordereau n°2007/286, case 4.

La société FRUCTICOMI a consenti à la société REVITHAL un avenant au contrat de crédit-bail ayant pour objet de financer des travaux de rénovation de l'immeuble sur la base d'un investissement complémentaire s'élevant à la somme d'UN MILLION QUATRE CENT MILLE EUROS (1.400.000,00 EUR) hors taxes.

Etant ici précisé qu'aux termes de cet avenant la société REVITHAL a déclaré que la nature desdits travaux ne nécessitait ni l'obtention d'un permis de construire ni de déclaration préalable de travaux.

La durée de cet avenant a été fixée à 15 ans à compter de la date d'achèvement des travaux et au plus tard le 22 mars 2007.

La durée du contrat de crédit-bail initial a été prorogée pour s'achever à la même date que l'avenant.

Compte tenu de la durée du Crédit-Bail et de son avenant supérieure à douze (12) ans, une copie authentique du crédit-bail initial a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1er bureau, le 4 avril 2007, volume 2007P, numéro 2583, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre le 26 avril 2007, publiée le 2 mai 2007, volume 2007P, numéro 3213 et une copie authentique de l'avenant a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1^{er} bureau, le 4 avril 2007, volume 2007P, numéro 2584, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre le 26 avril 2007, publiée le 2 mai 2007, volume 2007P, numéro 3214.

- VI -

LETTRE AVENANT

A la suite d'une demande de modification de la date de mise en loyer de l'avenant ci-dessus visé, une lettre avenant en date du 4 septembre 2007, a notamment été constaté les modifications des conditions financières du contrat de crédit-bail.

- VII -

CHANGEMENTS DE DENOMINATION

Observations étant ici faites, savoir :

(i) Que la Société originellement dénommée **FRUCTICOMI** lors de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier originaire a changé de dénomination pour adopter celle de **NATIXIS LEASE IMMO** aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Mixte de ladite société en date du 12 novembre 2012, dont une copie certifiée conforme à l'original est annexée à l'acte de dépôt reçu par Maître Christophe BRAULT, Notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement), le 26 novembre 2012 ;

(ii) Que la Société précédemment dénommée **NATIXIS LEASE IMMO** a changé de dénomination sociale pour adopter celle de **BPCE LEASE IMMO** aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Mixte de ladite société en date du 25 mars 2019, dont un exemplaire d'une copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal est demeuré annexé à l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Christophe BRAULT, Notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement), le 25 avril 2019 ;

- VIII-

LEVÉE d'OPTION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Soline YVON, notaire à PARIS le 22 décembre 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1,

La Société dénommée **BPCE LEASE IMMO**, anciennement dénommée FRUCTICOMI, Société Anonyme au capital de 62.029.232,00 EUR, dont le siège social est situé à PARIS (75013) 50, avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 333.384.311 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,;

En exécution de la promesse unilatérale de vente consentie par la société FRUCTICOMI au profit de la société REVITHAL lors de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier, a cédé à la société REVITHAL les droits restant à courir dans le bail emphytéotique et les constructions édifiées, ci-après désignés.

En vertu des clauses et conditions du Bail emphytéotique, ci-dessus relatées, par délibération n°22.191 en date du 5 décembre 2022, le conseil municipal de la Ville de ROYAN a donné son agrément à ladite cession.

Cette cession a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage et il a notamment été déclaré que les Biens Immobiliers étaient libres de toute inscription.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de [●], le [●], volume [●], numéro [●].

- IX - **FINANCEMENT**

En vue de financer des travaux de rénovation du Centre de Thalassothérapie, l'Emprunteur s'est rapproché de Bpifrance à l'effet d'obtenir un financement.

Les travaux consistent en :

- La réhabilitation du Centre de Thalassothérapie ;
- Le remplacement des baies vitrées du Centre de Thalassothérapie ;
- La rénovation de l'entrée publique du Centre de Thalassothérapie ;
- La mise en place d'un escalier extérieur.

A cet effet, la société **SHIR**, filiale à 99,9997% de l'**Emprunteur**, a obtenu les autorisations suivantes :

- Une demande d'autorisation de travaux d'aménagement d'un établissement recevant du public en vue de la réalisation de travaux de réaménagement de la Thalassothérapie Cordouan, a été déposée en Mairie de ROYAN le 19 avril 2022.

L'autorisation de travaux a été délivrée par la Mairie de ROYAN, sous le numéro AT 17306 22 00018, le 20 juin 2022.

- Une déclaration préalable en vue de réaliser des travaux de « *modification des menuiseries extérieures, remplacement d'un bardage, mise en place d'un escalier extérieur* » a été déposée en Mairie de ROYAN le 19 avril 2022,

Une décision de non-opposition à ladite déclaration préalable de travaux a été rendue par Monsieur le Maire de ROYAN, le 11 juillet 2022 sous le numéro DP 17306 22 00212,

La décision de non-opposition à déclaration préalable numéro DP 17306 22 00212 a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain ainsi qu'il résulte d'un (1) procès-verbal de constat dressé les 9 septembre 2022, 12 octobre et 10 novembre 2022 par Maître Bertrand BAILLY, Commissaire de Justice à ROYAN (17200) 13-19 avenue Regazzoni – Immeuble Le Toucan,

Une attestation de non recours et de non retrait a été délivrée par la Mairie de ROYAN, le 27 avril 2023.

Un certificat de non recours a été délivré par le Tribunal administratif de POITIERS le 27 avril 2023.

Aux termes d'une lettre d'offre acceptée par la société REVITHAL le 3 février 2023 dont une copie demeure ci-annexée,

Annexe n°6

Bpifrance a accepté de consentir un prêt de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000,00 EUR) à la société REVITHAL, en cofinancement avec la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES dénommée aux présentes : « la Banque », dont le concours est régularisé ce jour, en même temps que le prêt consenti par le Prêteur suivant acte devant être reçu par **Maître Soline YVON, Notaire à PARIS**,

Lequel prêt sera garanti de la manière suivante :

1- Hypothèque conventionnelle du chef de l'Emprunteur en 1er rang au profit de Bpifrance à hauteur de 2 500 000,00 Euros en principal, en concurrence avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres qui s'inscrira pour un montant de 2 500 000,00 Euros en principal, sur les droits réels issus du bail emphytéotique et les constructions portant sur le lot n° 1 et les 2/5 ème indivis des lots n°3, 4, 5 et 6 de l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble sis à ROYAN (17200), 6 allée des Rochers, cadastré Section AE n° 246 d'une contenance de 6 000 m².

2- Nantissement du chef de l'Emprunteur en 1er rang au profit de Bpifrance à hauteur 2 500 000,00 Euros en principal, en concurrence avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres qui s'inscrira pour le même montant, d'un fonds de commerce à usage de centre de thalassothérapie exploité à ROYAN (17200), 6 Allée des Rochers pour lequel le propriétaire est identifié sous le numéro 378 939 557 RCS SAINTES.

3- Nantissement en 1er rang au profit de Bpifrance en concurrence avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres, du compte de titres financiers portant sur l'intégralité des actions de l'Emprunteur, détenues à ce jour par la SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R (RCS n°379 396 450).

Et engagement du Tiers Constituant sus-visé de non-cession desdites parts et de non-modification du capital social de l'Emprunteur sans l'accord préalable du Prêteur. Toute modification ou augmentation du capital de l'Emprunteur devra faire l'objet d'un accord préalable du Prêteur.

Ladite garantie sera recueillie sous seings privés par Bpifrance

4- Caution solidaire de la SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER - SCIH, Société par actions simplifiée dont le siège social est à LA ROCHELLE (17000) 4, Quai Louis Prunier c/o l'Océanide, identifiée par le N°378 124 846 RCS LA ROCHELLE.

S'agissant des **GARANTIES** attachées à ce cofinancement, le Prêteur, la Banque et l'Emprunteur déclarent, savoir :

* Que les prêts concernés comportent les **MEMES GARANTIES** en faveur du Prêteur et de la Banque, **lesquels bénéficient en outre chacun en ce qui le concerne d'un cautionnement.**

* Que s'agissant des **GARANTIES** identiques sus-énoncées, il est expressément convenu entre le Prêteur, la Banque et l'Emprunteur que **le Prêteur et la Banque seront à EGALITE DE RANG et que toutes les inscriptions et notifications y afférentes viendront en CONCURRENCE ENTRES ELLES** quelles que soient les dates de leur régularisation, selon les modalités figurant au paragraphe « **STIPULATION DE CONCURRENCE DE RANG** » du présent acte.

- X -

APPROBATION DE LA MAIRIE

Conformément à l'alinéa 2 de l'article L1311- 3 du Code Générale des Collectivités Territoriales, et conformément aux termes du bail emphytéotique sus-visé, le projet de convention de crédit et des présentes contenant Prêt et Affectation Hypothécaire a été soumis à l'approbation de la mairie de ROYAN.

Cette dernière a approuvé la présente affectation hypothécaire aux termes d'une délibération prise par le Conseil Municipal le2023, transmise en Préfecture le2023, dont une copie par extrait du procès-verbal demeure ci-annexée.

Annexe n°7

Observation étant ici faite que :

- La délibération a été télétransmise en Préfecture le [●], ainsi qu'il résulte d'une mention apposée sur l'extrait du registre ci-dessus annexé,
- La délibération est exécutoire « *compte tenu de l'accomplissement des formalités légales le [●]* » ainsi qu'il résulte d'une mention apposée sur l'extrait du registre ci-dessus annexé,
- Le délai de recours devant le tribunal administratif et de déferé préfectoral dans le délai de deux mois prévu à l'article L.2131-6 du CGCT est expiré à ce jour.

Aux termes d'une attestation délivrée par la Mairie de ROYAN le [●], Monsieur le Maire de ROYAN a attesté que la délibération n°[●] en date du [●] n'a pas fait l'objet de recours ni de déferé préfectoral. Un exemplaire de cette attestation est demeuré ci-annexé.

Annexe n°8

CECI EXPOSE, il est passé au PRET et à l'AFFECTATION HYPOTHECAIRE objet des présentes.

PRET PAR BPIFRANCE

Le Prêteur consent à l'Emprunteur qui accepte, un prêt d'un montant de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000,00 EUR) aux conditions suivantes :

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

CARACTERISTIQUES DU PRET

Le prêt accordé par le **PRETEUR** et accepté par l'**EMPRUNTEUR** est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : Prêt Professionnel

Montant du prêt en principal : DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS
(2 500 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : DEUX
MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000,00 EUR)

Durée : douze années et onze mois

Remboursement : trimestriel

Echéances :

- première échéance **en capital** au plus tard le : 30 septembre 2024

- dernière échéance au plus tard le : 31 décembre 2035

Date de péremption de l'inscription : TRENTE ET UN DÉCEMBRE DEUX MIL
TRENTE-SIX

Taux : Le prêt sera productif d'intérêts calculés sur la base du taux d'intérêts
ci-après.

EN PÉRIODE DE PRÉFINANCEMENT :

Le taux est un taux variable égal à l'EURIBOR 3 Mois (TAUX
INTERBANCAIRE OFFERT EN Euros) quotidien, retenu à 0% s'il venait à être
négatif, majoré de 150 points de base, soit sur la base **du taux du @ de @**, un taux de
@% l'an.

EN PÉRIODE D'AMORTISSEMENT :

Le taux est un **Taux fixe garanti de 4,30 % l'an**, en ce compris 0,03 % de
marge complémentaire due au titre de coût de la garantie de taux. Ce taux a été
calculé sur la base du TME (Taux moyen mensuel de rendement des emprunts de
l'Etat à long terme) du mois de décembre 2022, soit 2,65 %.

Le taux garanti sera appliqué sur le montant total du prêt dont l'utilisation
totale devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2023 correspondant à la date limite
de décaissement.

Tout ou partie du Prêt non utilisée au 31 décembre 2023 correspondant à la
date limite de validité de la garantie de taux sera considérée comme décaissée à cette
date limite de validité et immédiatement remboursée par anticipation, ce qui donnera
lieu à la perception d'une indemnité actuarielle calculée sur la base de la variation du
TME depuis le moment de la fixation du taux garanti selon les dispositions de l'article
REMBOURSEMENTS ANTICIPES des CONDITIONS GENERALES.

Le taux effectif global ressort à % l'an

CONDITIONS PARTICULIERES

PREAMBULE

Le prêt consenti comporte deux périodes :

- une première période de préfinancement au cours de laquelle, sur demande
de l'Emprunteur, les fonds peuvent être utilisés conformément aux conditions définies
à l'article «REMISE DES FONDS». Cette période s'achèvera à la date fixée aux
conditions particulières. A cette date le montant du prêt sera automatiquement réduit
de la partie non décaissée.

- une seconde période d'amortissement débutant le lendemain de la première
période et au cours de laquelle l'Emprunteur procédera au remboursement du prêt.

Référence Emprunteur : 0410222000000 REVITHAL

Référence Dossier : DOS0202603 / 00

Objet : Travaux de rénovation d'un ensemble immobilier à usage de centre de Thalassothérapie exploité sous l'enseigne " Cordouan Thalazur" sis à ROYAN (17200), 6 allée des rochers édifié sur la parcelle cadastrée Section AE n°246 d'une contenance totale de 6000 m², pour un montant de 5 070 000,00 Euros HT.

Montant total du prêt : 2 500 000,00 EUR (DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS)

Durée :

12 ans (DOUZE ANS) et 11 (ONZE) mois à compter de la date de signature
dont :

- 11 (ONZE) mois correspondant à la période de préfinancement, qui s'achèvera à la date de réception des travaux constatée par un procès-verbal de réception des travaux signé par le maître d'œuvre et l'Emprunteur, et en tout état de cause au plus tard le 31/12/2023,
- 12 (DOUZE) ans correspondant à la période d'amortissement, soit une date d'échéance finale au plus tard le 31 décembre 2035.

Commission de non-utilisation :

Une commission de non-utilisation de 0,30 % l'an est due, elle est calculée prorata temporis sur le montant non utilisé au titre du Prêt à partir de la date de signature du contrat de Prêt, jusqu'à la date du début de période d'amortissement.

Cette commission est payable par mandat de prélèvement SEPA, trimestriellement à terme échu.

Taux : Le prêt sera productif d'intérêts calculés sur la base du taux d'intérêts ci-après.

EN PÉRIODE DE PRÉFINANCEMENT :

Le taux est un taux variable égal à l'EURIBOR 3 Mois (TAUX INTERBANCAIRE OFFERT EN Euros) quotidien, retenu à 0% s'il venait à être négatif, majoré de 150 points de base, soit sur la base **du taux du @ de @, un taux de @% l'an.**

EN PÉRIODE D'AMORTISSEMENT :

Le taux est un **Taux fixe garanti de 4,30 % l'an**, en ce compris 0,03 % de marge complémentaire due au titre de coût de la garantie de taux. Ce taux a été calculé sur la base du TME (Taux moyen mensuel de rendement des emprunts de l'Etat à long terme) du mois de décembre 2022, soit 2,65 %.

Le taux garanti sera appliqué sur le montant total du prêt dont l'utilisation totale devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2023 correspondant à la date limite de décaissement.

Tout ou partie du Prêt non utilisée au 31 décembre 2023 correspondant à la date limite de validité de la garantie de taux sera considérée comme décaissée à cette date limite de validité et immédiatement remboursée par anticipation, ce qui donnera

lieu à la perception d'une indemnité actuarielle calculée sur la base de la variation du TME depuis le moment de la fixation du taux garanti selon les dispositions de l'article REMBOURSEMENTS ANTICIPES des CONDITIONS GENERALES.

PAIEMENT DES INTERETS

En période de préfinancement, le paiement des intérêts interviendra à terme échu trimestriellement, la première échéance des intérêts étant fixée le @/@/2023 et la dernière au plus tard le 31/12/2023.

En période d'amortissement, le paiement des intérêts interviendra à terme échu trimestriellement, la première échéance des intérêts étant fixée le 31/03/2024 et la dernière au plus tard le 31/12/2035.

Ces dates pourront être modifiées si la date de mise en amortissement intervient avant la date limite de décaissement.

Remboursement :

L'amortissement du capital s'effectuera trimestriellement après une période de différé d'amortissement de 6 mois maximum, selon le mode financier, en 46 versements payables à terme échu tous les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année, au plus tard le premier le 30/09/2024 et le dernier le 31/12/2035.

Ces dates pourront être modifiées si la date de mise en amortissement intervient avant la date limite de décaissement.

Un tableau d'amortissement sera remis à l'Emprunteur précisant notamment le mode d'amortissement du capital, les dates de remboursement du prêt et celles de perception des intérêts.

Au cas où l'une des dates d'échéances ne correspondrait pas à un jour ouvré, le prélèvement serait reporté au premier jour ouvré suivant.

Taux effectif global : % l'an, soit un taux de période @ (mensuel, trimestriel, semestriel, annuel) de %.

GARANTIE(S) ET CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)

1- Hypothèque conventionnelle du chef de l'Emprunteur en 1er rang au profit de Bpifrance à hauteur de 2 500 000,00 Euros en principal, en concurrence avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres qui s'inscrira pour un montant de 2 500 000,00 Euros en principal, sur les droits réels issus du bail emphytéotique et les constructions portant sur le lot n° 1 et les 2/5 ème indivis des lots n°3, 4, 5 et 6 de l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble sis à ROYAN (17200), 6 allée des Rochers, cadastré Section AE n° 246 d'une contenance de 6 000 m².

2- Nantissement du chef de l'Emprunteur en 1er rang au profit de Bpifrance à hauteur 2 500 000,00 Euros en principal, en concurrence avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres qui s'inscrira pour le même montant, d'un fonds de commerce à usage de centre de thalassothérapie exploité à ROYAN (17200), 6 Allée des Rochers pour lequel le propriétaire est identifié sous le numéro 378 939 557 RCS SAINTES.

3- Nantissement en 1er rang au profit de Bpifrance en concurrence avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres, du compte de titres financiers portant sur l'intégralité des actions de l'Emprunteur, détenues à ce jour par la SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS

S.H.I.R (RCS n°379 396 450) et par la société SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER – SCIH (SIREN 378 124 846)

Et engagement du Tiers Constituant sus-visé de non-cession desdites parts et de non-modification du capital social de l'Emprunteur sans l'accord préalable du Prêteur. Toute modification ou augmentation du capital de l'Emprunteur devra faire l'objet d'un accord préalable du Prêteur.

Ladite garantie sera recueillie sous seings privés par Bpifrance

4- Cautiion solidaire de la SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER - SCIH, Société par actions simplifiée dont le siège social est à LA ROCHELLE (17000) 4, Quai Louis Prunier c/o l'Océanide, identifiée par le N°378 124 846 RCS LA ROCHELLE.

5- Préalablement à la signature du contrat de prêt, justification de l'obtention d'un prêt bancaire destiné à financer les travaux cités en objet, consenti par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres, d'un montant minimum de 2 500 000,00 EUR, et d'une durée minimale de 12 ans et de 11 mois de préfinancement.

6 - Préalablement à la signature du contrat de prêt, production de la copie de l'acte de levée d'option du Contrat de Crédit-Bail Immobilier entre FRUCTICOMI et l'Emprunteur relatif à l'immeuble financé sis à ROYAN (17200), 6 Allée des Rochers, cadastré Section AE n° 246.

7- Préalablement à la signature du contrat de prêt, production de la copie de l'acte de cession du droit au bail emphytéotique entre FRUCTICOMI et l'Emprunteur portant sur l'immeuble sis à ROYAN (17200) 6 allée des Rochers, cadastré Section AE n° 246.

8- Préalablement à la signature du contrat de prêt, justification de l'accord de la commune de Royan autorisant l'hypothèque consentie par l'Emprunteur au Prêteur sur le lot n° 1 et les 2/5 ème indivis des lot n°3, 4, 5 et 6 de l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble sis à ROYAN (17200), 6 Allée des Rochers, cadastré Section AE n° 246 d'une contenance de 6 000 m².

9- Préalablement à la signature du contrat de prêt, production du certificat de non-opposition à la déclaration préalable accompagné de la déclaration de préalable et de ses annexes de la justification de l'affichage régulier sur le terrain (procès-verbal (aux) de constat d'huissier), des attestations de non retrait et non recours, délivrées par le Maire de la Commune, par le Tribunal administratif.

10- Préalablement à la mise à disposition du Prêt, justification de la souscription de polices d'assurances TRC (Tous Risques Chantier), Dommages-Ouvrages et Constructeur Non Réalisateur (DO-CNR) et du paiement des primes prévisionnelles. L'Emprunteur s'engage à justifier au Prêteur du paiement des primes définitives au plus tard à la date de la D.A.A.C.T.

11- Préalablement à la mise à disposition du Prêt, justification de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de l'activité dans l'immeuble : ERP, et dernier procès-verbal de la Commission de sécurité.

12- Préalablement à la mise à disposition du Prêt, production de l'ensemble des contrats de réalisation du projet (contrat clé en mains, contrats de travaux, de maîtrise d'œuvre, de contrôle technique).

13- Préalablement à la mise à disposition du Prêt, justification de dépenses réglées au titre du programme à hauteur de 70 000,00 Euros représentant l'autofinancement dudit programme.

14- La mise à disposition des fonds est subordonnée à la signature des actes de prêt, d'affectation en garantie et des engagements de tiers.

15- Les fonds du prêt seront versés à l'Emprunteur sur production de la copie des factures réglées et à régler afférentes aux travaux à hauteur de 50% du montant hors taxes des factures de travaux présentées. Les décaissements suivants seront subordonnés à la justification du paiement des factures produites à l'appui des précédentes mises à disposition.

L'Emprunteur s'engage à fournir les justificatifs du règlement des factures produites lors de la dernière mise à disposition.

La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres réglera le solde des factures à hauteur de sa quote-part.

16- L'Emprunteur s'engage à justifier de la souscription des assurances tous risques exploitations (couvrant les risques d'incendie, d'actes de terrorisme, vandalisme, sabotage, tempêtes, dégâts des eaux, pollution, catastrophes naturelles, foudre, grêles, explosions, bris de machine, gel) à hauteur de la valeur de remplacement à neuf et de l'assurance multirisque responsabilité civile propriétaire d'immeuble.

Il devra remettre au Prêteur au plus tard QUINZE (15) jours après la date de réception des travaux les attestations correspondantes.

17- Dès l'achèvement des travaux, l'Emprunteur s'engage à procéder à la formalité de déclaration attestant de l'achèvement et de conformité des travaux (D.A.A.C.T), et à en adresser une copie au Prêteur.

18- L'Emprunteur s'engage à obtenir l'attestation de non-contestation de la conformité dans un délai maximum de six mois à compter de la date d'achèvement des travaux et à l'adresser sans délai au Prêteur ou l'informer par écrit de tout obstacle à son obtention.

Le cas échéant, l'Emprunteur s'engage à exécuter ou faire exécuter sous son entière responsabilité, les travaux nécessaires à la mise en conformité des constructions avec les prescriptions du permis de construire ou autre autorisation et à la délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité.

19- L'Emprunteur déclare être informé des dispositions du Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019, pris en application de l'article 175 de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite « Loi ELAN », de l'arrêté du 10 avril 2020 pris pour l'application du décret susvisé et des articles L174-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, de la Loi Climat et résilience n°2021-1104 du 22 août 2021, applicables aux biens immobiliers à usage tertiaire quelle que soit leur date de mise en service, relatives aux actions et mesures de réduction de la consommation d'énergie.

L'Emprunteur s'engage à mettre en œuvre, à ses frais et sous sa responsabilité, toutes les actions en vue de la réduction de la consommation énergétique finale de l'immeuble, stipulée par les textes susvisés et par toute réglementation future.

De même, il s'engage à renseigner chaque année la plateforme numérique dénommée l'Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire (OPERAT) mise en place par l'Etat conformément aux dispositions des articles R174-27 à R174-30 du Code de la construction et de l'habitation et d'en justifier au Prêteur en lui adressant toute attestation ou justificatif délivré par ladite plateforme dans le délai d'un (1) mois suivant leur délivrance.

20- Une somme de 10 000,00 EUR sera prélevée au titre des frais de dossier sur le compte bancaire de l'Emprunteur et demeurera acquise au Prêteur.

21- Aucun versement de fonds ne pourra intervenir après le 31/12/2023. Toute demande de prorogation devra faire l'objet d'une nouvelle décision.

22- Pour toute demande de modification des conditions financières et juridiques initiales, l'Emprunteur sera redevable d'une somme de 3 000,00 EUR. Aucune demande ne pourra être prise en compte en l'absence de règlement de cette somme.

23- Il est ajouté à l'article « **EXIGIBILITE ANTICIPEE** » des « **CONDITIONS GENERALES** » le cas d'exigibilité anticipé suivant :

- Exigibilité anticipée du prêt d'un montant de 3 000 000,00 Euros consenti concomitamment au présent acte par Bpifrance à la société SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R (379 396 450) pour le financement des travaux de rénovation de l'immeuble à usage de d'hôtel bar restaurant exploité sous l'enseigne « HOTEL CORDOUAN » sis à ROYAN (17200), 6 Allée des Rochers.

CONDITIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES LIEES AU TAUX

PERIODE DE PREFINANCEMENT - TAUX VARIABLE

INTERETS -Le taux applicable au prêt est déterminé, pour chaque période d'intérêts, en fonction de la périodicité et de l'évolution de l'index de référence indiqués aux CONDITIONS PARTICULIERES. Cet index de référence est celui publié l'avant-dernier jour ouvré précédent le début de ladite période.

Les intérêts courront à partir du premier versement effectué pour le compte de l'Emprunteur. Ils seront calculés, pour chaque période d'application d'un taux différent, sur la base du nombre exact de jours écoulés, rapporté à une année de 360 jours. Ce calcul s'appliquera sur le montant des sommes successivement débitées au compte de l'Emprunteur par le Prêteur. Le taux d'intérêts appliqué pour la périodicité convenue sera proportionnel au taux annuel stipulé.

En cas d'absence de cotation, le jour indiqué, de l'EURIBOR de la durée considérée, il sera retenu le dernier EURIBOR antérieurement publié pour ladite durée. L'index de référence sera majoré comme il est dit aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Au cas où les index de référence viendraient, pour une raison quelconque à ne plus être usités ou publiés, il leur serait substitué des index de référence présentant les caractéristiques les plus proches de chacun d'eux.

Dans le cas où le taux de référence serait négatif, il serait retenu à 0% (zéro pour cent).

PERIODE D'AMORTISSEMENT - TAUX FIXE

INTERETS - Le taux des intérêts applicable est défini aux CONDITIONS PARTICULIERES du prêt ou de la tranche de prêt.

Les intérêts courront à partir de la date de mise en amortissement et seront calculés, sur la base d'une année de 360 jours et de mois de 30 jours, sur le montant de l'encours encapital non échu du prêt. Le taux d'intérêts appliqué pour la périodicité

convenue sera proportionnel au taux annuel stipulé.

En tout état de cause, le taux d'intérêt du prêt ne pourra pas être inférieur à 0% (zéro pour cent) l'an.

CONDITIONS GENERALES COMMUNES AUX PERIODES

REMBOURSEMENTS ANTICIPES - Les délais de remboursement sont stipulés dans l'intérêt du Prêteur aussi bien que de l'Emprunteur. Tout remboursement anticipé, volontaire ou non, et notamment dans les cas d'exigibilité prévus au présent contrat, donnera lieu à une indemnité exigible lors du remboursement. Sous réserve d'un préavis d'un mois, l'Emprunteur pourra demander à se libérer par anticipation du montant total ou partiel du présent prêt. L'acceptation par le Prêteur du remboursement anticipé est subordonnée au versement effectif de l'indemnité exigible.

Cette indemnité sera calculée par application au principal remboursé par anticipation et jusqu'aux dates fixées pour le paiement dudit principal, d'un taux annuel égal à la différence entre le taux moyen mensuel de rendement des emprunts de l'Etat à long terme (TME) utilisé pour fixer le taux garanti, majoré de la marge complémentaire qui a été intégrée dans le taux d'intérêts du prêt et le TME du mois précédant le remboursement, et par actualisation au taux de ce dernier TME, de la somme ainsi obtenue. Cette indemnité sera calculée dans le cas où le TME précédant le remboursement est inférieur au TME utilisé pour le fixer le taux garanti, majoré de la marge complémentaire qui a été intégrée dans le taux d'intérêt du prêt. Elle ne pourra pas être inférieure à 3% (trois pour cent) du principal remboursé par anticipation.

Si le TME précédant le remboursement est supérieur au TME utilisé pour le fixer le taux garanti, majoré de la marge complémentaire qui a été intégrée dans le taux d'intérêt du prêt, l'indemnité sera égale à 3% (trois pour cent) du principal remboursé par anticipation.

Pour le cas où le TME viendrait, pour une raison quelconque, à ne plus être usité ou publié à la date du remboursement anticipé, le taux de référence présentant les caractéristiques les plus proches du dernier TME connu serait retenu.

En cas de pluralité de prêts, aucun remboursement partiel ne pourra intervenir par subrogation, sauf reconnaissance de l'antériorité du Prêteur.

En cas de remboursement anticipé du prêt ou de renonciation du prêt pendant la période de préfinancement, l'indemnité sera calculée sur le montant total du prêt.

TAUX EFFECTIF GLOBAL- L'Emprunteur certifie avoir transmis au Prêteur les informations nécessaires à la détermination du TEG relatives à la rémunération d'intermédiaires. Il reconnaît avoir obtenu du Prêteur tous renseignements nécessaires à l'appréciation du coût du crédit.

Pour répondre aux besoins d'information de l'Emprunteur, le TEG est précisé aux CONDITIONS PARTICULIERES du prêt pour un décaissement total effectué en une fois à la date de signature du présent contrat.

Le taux effectif global a été calculé en fonction de la valeur du taux à cette date.

INTERETS DE RETARD - Toute somme devenue exigible sera

immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure, productive d'intérêts au taux du prêt majoré de trois points. Il en sera de même de toutes avances faites par le Prêteur pour le compte de l'Emprunteur. La présente clause ne portera aucun obstacle à l'exigibilité de la créance résultant des présentes.

CONDITIONS GENERALES LIEES AUX GARANTIES

NANTISSEMENT DE COMPTE DE TITRES FINANCIERS - En garantie du remboursement et du paiement de toutes les sommes en principal, intérêts, frais, commissions, indemnités et accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du prêt, et le cas échéant du contrat de couverture associé, la société dénommée SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R (RCS 379 396 450) et la société dénommée la société SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER – SCIH, en qualité de Tiers Constituants vont consentir au profit du Prêteur qui accepte, un nantissement portant sur le ou les compte(s) de titres financiers désigné(s) aux GARANTIES ET CLAUSES PARTICULIERES.

Lesdites sociétés déclareront en détenir la propriété pleine et entière et régulariseront le nantissement en signant la ou les déclaration(s) de nantissement de comptes de titres financiers par acte séparé.

ASSURANCE DES BIENS AFFECTES EN GARANTIE - Pour permettre au Prêteur de faire procéder aux oppositions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 121-13 du code des assurances, l'Emprunteur et/ou les Tiers Constituants s'obligent à communiquer au Prêteur, au plus tard dans les quinze jours suivant la signature du contrat de prêt, un duplicata des polices d'assurance et de tous avenants.

En cas de changement d'assureur des biens affectés en garantie avant le remboursement intégral du prêt, ils devront communiquer au Prêteur un duplicata de la nouvelle police d'assurance et de tous avenants dans les huit jours suivant la signature du nouveau contrat. Ils s'acquitteront à bonne date des primes ou cotisations afférentes aux dites polices.

Indemnités relatives à la propriété commerciale - Outre le nantissement de fonds de commerce l'Emprunteur et/ou les Tiers Constituants cèdent ou délèguent et transportent au Prêteur, qui accepte, toutes les indemnités qui pourraient leur être dues en vertu de la législation commerciale, en cas de fin de bail pour quelque cause que ce soit. Le Prêteur sera subrogé dans les droits et actions de l'Emprunteur et/ou des indemnités à concurrence du montant de sa créance, en principal, intérêts, frais et accessoires.

AUTRES CONDITIONS GENERALES

CONVENTION DE SOLIDARITE - En cas de pluralité d'Emprunteurs, ils seront solidaires entre eux. Les héritiers de tout co-obligé seront tenus solidairement et indivisément à l'égard du Prêteur, dans les mêmes conditions que l'Emprunteur. En conséquence, le Prêteur pourra demander à n'importe laquelle de ces personnes le paiement de la totalité des sommes qu'il aurait été en droit de demander à l'Emprunteur sans que puisse être imposée au Prêteur une division de ses recours entre lesdites personnes.

REMISE DES FONDS - Les fonds seront disponibles après régularisation, d'une part, du mandat de prélèvement SEPA, au profit du Prêteur et du présent acte, et d'autre part, de tous actes et formalités conformément aux CONDITIONS

PARTICULIERES et GENERALES du prêt. Le Prêteur ne sera plus tenu de verser les fonds du crédit si toutes les conditions, modalités, clauses particulières ne sont pas réalisées à la date indiquée aux CONDITIONS PARTICULIERES du prêt ou si, toutes ces conditions étant remplies, les fonds n'ont pas été décaissés à la date limite de décaissement indiquée dans les CONDITIONS PARTICULIERES. Il en sera de même si l'une des causes d'exigibilité est survenue, notamment en cas de déclaration inexacte et/ou d'inexactitude des informations ou documents transmis au Prêteur, et en cas de non-exécution des engagements antérieurs de l'Emprunteur vis-à-vis du Prêteur.

EXECUTION DU PROGRAMME - L'Emprunteur s'engage à réaliser l'intégralité du programme figurant dans la rubrique OBJET des CONDITIONS PARTICULIERES du prêt et à en apporter au Prêteur la justification à première demande.

PRELEVEMENTS SEPA - Toutes les sommes dues par l'Emprunteur au titre du prêt seront payées par prélèvement SEPA au profit du Prêteur sur le compte ouvert au nom de l'Emprunteur.

À cette fin, l'Emprunteur s'engage à maintenir au profit du Prêteur, jusqu'au parfait paiement de toutes les sommes dues au titre du prêt, la faculté de procéder au prélèvement SEPA de celles-ci sur le compte désigné sur le mandat et remis préalablement à la signature du Contrat.

Le présent acte vaut notification préalable au prélèvement SEPA, ce que l'Emprunteur reconnaît et accepte. En cas de changement de compte bancaire, l'Emprunteur devra sans délai :

- informer le Prêteur ;
- retourner au Prêteur un nouveau relevé d'identité bancaire.

LIEU DE PAIEMENT - Le remboursement du principal du présent crédit et le paiement des intérêts et de tous les autres accessoires auront lieu au siège social du Prêteur. Les échéances ne sont pas quérables.

INDEMNITES - Dans le cas de non-paiement à bonne date de toute somme devenue exigible, le Prêteur aura droit indépendamment des sommes dues au titre des intérêts de retard, à une indemnité pour frais de recouvrement égale à deux pour cent du montant impayé.

Dans le cas où le Prêteur serait obligé de produire à un ordre ou à une distribution par contribution, de faire délivrer une sommation, d'exercer ou de participer à une procédure quelconque, collective ou non, il aura droit, pour couvrir forfaitairement les frais de gestion du dossier par son service contentieux, à une indemnité calculée, sur le montant de la créance due et égale aux deux tiers des droits alloués, selon le barème en vigueur à la date du calcul, aux administrateurs judiciaires en cas d'arrêté d'un plan de cession au cours d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, avec un minimum égal à 765 EUR (sept cent soixante-cinq euros).

EXIGIBILITE ANTICIPEE - La totalité des sommes dues en principal, frais et accessoires, deviendra immédiatement exigible et aucune autre utilisation ne pourra être réclamée au Prêteur dans tous les cas de déchéance du terme prévus par la loi ou en cas de cessation d'exploitation ou d'activité de l'Emprunteur.

Sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, les mêmes sommes seront également exigibles et aucune autre utilisation ne pourra être réclamée au Prêteur

quinze jours après notification à l'Emprunteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la déchéance du terme, adressée par le Prêteur à l'Emprunteur dans l'un des cas suivants:

1 - à défaut d'exécution ou en cas de violation d'un seul des engagements pris par l'Emprunteur, par la Caution ou par tout Tiers Constituant s'il y a, et notamment en cas de non-paiement à bonne date au Prêteur d'une somme devenue exigible,

2 - en cas de déclaration inexacte de l'Emprunteur, de la Caution ou de tout Tiers Constituant s'il y a, et/ou en cas d'inexactitude des informations ou documents transmis au Prêteur,

3 - en cas de survenance d'un événement important de nature juridique ou financière ayant des conséquences majeures sur l'activité ou la rentabilité de l'Emprunteur,

4 - au cas où, pour une raison quelconque, les sûretés prévues au paragraphe CONDITIONS PARTICULIERES, ne pourraient être valablement conférées ou recueillies au rang convenu,

5 - en cas de transfert de propriété sous quelque forme que ce soit, notamment par suite de vente amiable, donation, dation, apport en société ou en fiducie des biens remis en garantie, ou en cas de vente judiciaire desdits biens,

6 - en cas de sinistre total ou partiel des biens sur lesquels une sûreté a été consentie ou promise,

7 - en cas de changement d'activité de l'Emprunteur, de la Caution ou de tout Tiers Constituant, non paiement d'une seule quittance de loyer, cessation ou non renouvellement de tout bail bénéficiant aux dites personnes, déplacement du fonds de commerce de l'Emprunteur, de la Caution ou de tout Tiers Constituant s'il y a, sans accord préalable du Prêteur,

8 - en cas de fusion, de scission, transfert partiel d'activité, dissolution, cession dans le cadre d'une procédure amiable de l'entreprise, non acceptées par le Prêteur, de l'Emprunteur, de la Caution ou de tout Tiers Constituant,

9 - en cas de cessation d'exploitation ou d'activité de la Caution et le cas échéant de tout Tiers Constituant,

10 - en cas de cession, transfert ou toute autre mise à disposition sans l'accord préalable du Prêteur, de tout ou partie des actions, parts ou droits de vote de la société emprunteuse ou de l'une de ses filiales,

11 - en cas d'incident de paiement de l'Emprunteur, de la Caution ou de tout Tiers Constituant, déclaré à la Banque de France,

12 - en cas de saisie des biens de tout co-obligé ou de tout Tiers Constituant,

13 - en cas de fausse déclaration faite en vue de l'adhésion aux contrats d'assurance-groupe visés au paragraphe « Assurance-groupe » des CONDITIONS PARTICULIERES,

14 - en cas de décès de tout assuré comme en cas de résiliation de toute police d'assurance-décès-Perte Totale Irréversible d'Autonomie dont la souscription ou la délégation bénéficierait au Prêteur ou en cas de non-paiement de toutes primes d'assurance y afférentes.

Les sommes ainsi devenues exigibles seront productives d'intérêts conformément au paragraphe INTERETS DE RETARD.

L'exigibilité du crédit sera opposable à tout co-obligé ou à tout Tiers Constituant.

CONTROLE - L'Emprunteur s'oblige à première demande du Prêteur à lui communiquer sa documentation comptable et à lui permettre le contrôle sur place de l'exécution du programme faisant l'objet du prêt et de la consistance des garanties conférées.

TRANSFERT DE CREANCES - Les créances nées ou à naître au titre du présent contrat pourront être cédées sans information ou accord préalable de l'Emprunteur :

- à la Banque de France, dans le cadre des procédures de mobilisation des créances privées éligibles aux opérations de crédit de l'Eurosystème (TRICP et ACC), conformément aux dispositions de l'article L. 211-38 du Code monétaire et financier,
- à un organisme de titrisation, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Le transfert des sûretés garantissant chaque créance, y compris, le cas échéant, le bénéfice des assurances, sera réalisé de plein droit au profit dudit organisme, conformément aux dispositions de l'article L. 214-169 du Code monétaire et financier. Par ailleurs, la charge du recouvrement des créances ainsi cédées pourra être transférée selon les dispositions prévues à l'article L.214-172 du Code monétaire et financier.

AUTORISATION DE TRANSMISSION D'INFORMATIONS ET CONFIDENTIALITE - L'Emprunteur reconnaît, consent et autorise expressément le Prêteur à transmettre des informations de nature confidentielle y compris les données à caractère personnel relatives à l'Emprunteur et au présent financement :

- à l'Etat français, toute autorité administrative, judiciaire ou de contrôle française,
- aux collectivités territoriales et toute institution européenne,
- à tous Partenaires financiers intervenant directement ou indirectement dans le présent financement,
- à tous Partenaires bancaires dont le financement est visé aux CONDITIONS PARTICULIERES du prêt,
- à tous prestataires auxquels le Prêteur aurait recours pour la mise en œuvre, la gestion du présent contrat, ou l'évaluation du dispositif de financement dans lequel s'inscrit le cas échéant le présent contrat,
- aux autres entités du groupe Bpifrance, compte tenu de la mission du groupe Bpifrance et que cette transmission n'est pas contraire aux dispositions de l'article L 511-33 du Code Monétaire et Financier.

Cette transmission d'informations intra-groupe ne dispense en aucun cas les entités du groupe Bpifrance des obligations de confidentialité d'origine légale, réglementaire ou contractuelle qui s'appliquent à elles à l'égard des tiers.

PROTECTION DES DONNÉES A CARACTERE PERSONNEL – Conformément à la réglementation applicable, notamment le Règlement européen 2016/679, dit règlement général sur la protection des données (RGPD) et les dispositions nationales relatives à l'informatique, aux fichiers et libertés, les données à caractère personnel recueillies dans le cadre du présent contrat et de son exécution, seront utilisées par Bpifrance, en sa qualité de responsable de traitement :

- Sur le fondement de la poursuite des intérêts légitimes de Bpifrance aux fins suivantes : gestion des réclamations et contentieux, évaluation du dispositif de financement dans lequel s'inscrit le présent contrat, établissement de reporting, animation et prospection commerciale.
- Sur le fondement de l'exécution du contrat aux fins suivantes : instruction, passation, gestion et exécution du présent contrat.
- Sur le fondement du respect des obligations légales auxquelles Bpifrance est soumis aux fins suivantes : connaissance client (Know Your Customer), et le cas échéant de tout intervenant au présent contrat, gestion de la signature électronique et connaissance du signataire du contrat, détection et évaluation des risques, sécurité, prévention et détection de la fraude, lutte contre la corruption, lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, et, de manière générale, respect des dispositions légales et réglementaires auxquelles l'Emprunteur et

Bpifrance sont soumis.

Bpifrance collecte différentes catégories de données à caractère personnel directement auprès des personnes concernées : état civil, identité, données professionnelles (données de contact, titre et fonction) informations d'ordre économique et financier et données de connexion. Ces données pourront être également collectées indirectement auprès de personnes publiques ou privées, partenaires financiers et/ou partenaires, ou via des sources publiques et privées et dans ce dernier cas afin de vérifier ou d'enrichir les bases de données internes.

Ces données sont destinées à Bpifrance et seront également communiquées aux autres Sociétés et Services du Groupe Bpifrance, aux partenaires financiers, aux tiers intervenant pour l'exécution des prestations concernées ou leur évaluation et si nécessaire, dans le cadre d'une procédure administrative ou judiciaire, à la demande de toute autorité administrative, judiciaire ou de contrôle. Elles seront utilisées par ceux-ci pour tout ou partie des finalités indiquées ci-dessus.

Bpifrance, ou toute autre entité du Groupe Bpifrance, conservera les données à caractère personnel conformément aux durées de prescription légales et réglementaires françaises et européennes.

Conformément à la réglementation applicable susvisée, les personnes dont les données à caractère personnel sont collectées bénéficient d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition, pour motifs légitimes, aux informations les concernant, ainsi que d'un droit à la portabilité de ses données à caractère personnel. Ces personnes disposent également du droit de demander la limitation des traitements qui les concernent et de s'opposer à recevoir de la prospection commerciale. Enfin, ces personnes disposent du droit d'organiser le sort de leurs données à caractère personnel post-mortem.

Ces droits peuvent être exercés par l'envoi d'un courrier, à l'adresse suivante : Bpifrance - DCCP

Délégué à la protection des données

27-31 avenue du Général Leclerc 94710 Maisons-Alfort Cedex.

Ou par mail à l'adresse suivante : donneespersonnelles@bpifrance.fr.

Enfin, les personnes disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) ou tout autre autorité de contrôle compétente.

FRAIS - Les frais du présent contrat ainsi que les frais de renouvellement de garantie sont à la charge de l'Emprunteur qui s'oblige à leur paiement.

Par ailleurs les frais qui seront la suite ou la conséquence de ce contrat, et notamment les rémunérations dues au titre des modifications apportées au contrat ou consécutives à des prestations contractuelles ou non contractuelles, seront également à la charge de l'Emprunteur qui s'oblige à leur paiement selon le barème en vigueur au jour de la notification de la décision par le Prêteur de l'opération donnant lieu à ses frais. Les barèmes sont publiés sur le site Bpifrance.fr.

DECLARATION - L'Emprunteur déclare et certifie :

- qu'il n'est pas en état de cessation des paiements,
- être à jour dans ses paiements vis-à-vis des Administrations Fiscales et des Caisses de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales,
- l'absence de survenance d'un événement important de nature juridique, financière ou commerciale ayant des conséquences majeures sur l'activité, le patrimoine ou la rentabilité de l'Emprunteur ou de ses filiales qui n'ait été porté à la connaissance du Prêteur préalablement à la conclusion des présentes,
- l'absence d'instance, action, procès ou procédure administrative en cours, à la connaissance de l'Emprunteur qui pourrait avoir des conséquences défavorables

significatives sur son activité, ses actifs ou sur sa situation financière.

Les déclarations susvisées devront demeurer exactes pendant toute la durée du présent contrat de prêt.

Si l'une des déclarations susvisées n'était plus exacte à une date quelconque au cours de la vie du présent contrat de prêt, l'Emprunteur s'engage à en informer, par courrier et sans délai, le Prêteur.

CONTRÔLE DU CAPITAL ET STATUT DE L'EMPRUNTEUR - L'Emprunteur s'engage à informer et communiquer au Prêteur, notamment dans les situations visées ci-dessous dès qu'elles se produisent ou à première demande, les documents nécessaires à l'identification des bénéficiaires effectifs définis dans le code monétaire et financier :

- toutes modifications dans la répartition du capital social de l'Emprunteur, ou des droits de vote de ses actionnaires ou associés, ainsi que tout projet de fusion, de scission, transfert partiel d'activité ou de dissolution,
- toutes modifications dans le statut de l'Emprunteur (notamment la forme juridique, l'objet social, le montant du capital), de même qu'à informer le Prêteur de toute procédure prononçant la sauvegarde, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire de l'Emprunteur,
- tout changement des actionnaires, des détenteurs de parts ou de droits de vote ou de toutes personnes exerçant, par tout moyen, un pouvoir de contrôle direct ou indirect sur l'Emprunteur ainsi que tout changement de représentant légal,
- tout autre changement menant à une modification des bénéficiaires effectifs définis par le code monétaire et financier.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME - L'Emprunteur s'engage à respecter l'ensemble des Réglementations de Lutte contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme et à ne pas utiliser, prêter, investir, ou mettre autrement à disposition le produit du Prêt dans des opérations qui contreviendraient à ces réglementations.

Réglementations relatives à la Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme signifie (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires françaises relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent, notamment celles contenues au Livre III, Titre II « Des autres atteintes aux biens » du Code pénal, et relatives à la lutte contre le financement du terrorisme, notamment celles contenues au Livre IV, Titre II « Du Terrorisme » du Code pénal ainsi que celles contenues au Livre V, Titre VI « Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement des activités terroristes, les loteries, jeux et paris prohibés et l'évasion et la fraude fiscale » du Code monétaire et financier et (ii) les réglementations étrangères relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme dans la mesure où celles-ci sont applicables.

RESPECT DES REGLEMENTATIONS SANCTIONS ECONOMIQUES - L'Emprunteur s'engage à respecter l'ensemble des Réglementations Sanctions et à ne pas utiliser, prêter, investir, ou mettre autrement à disposition le produit du Prêt (i) dans un Pays Sanctionné ou (ii) d'une manière qui entraînerait une violation par l'Emprunteur des Réglementations Sanctions.

L'Emprunteur, ses filiales, et, à sa connaissance, leurs représentants, mandataires sociaux, dirigeants et salariés respectifs (i) ne sont actuellement pas visés par les, ou soumis aux, Réglementations Sanctions et/ou (ii) ne sont pas engagés dans des activités qui seraient interdites par les Réglementations Sanctions.

Réglementation Sanctions signifie les mesures restrictives adoptées, administrées, imposées ou mises en oeuvre par le Conseil de Sécurité des Nations Unies et/ou l'Union Européenne et/ou la République Française au travers de la

Direction Générale du Trésor (DGT) et/ou le gouvernement américain au travers de l'Office of Foreign Assets Control (OFAC) du Trésor américain et/ou le Bureau of Industry and Security (BIS) du Département du commerce américain et/ou le Royaume-Uni au travers de His Majesty's Treasury (HMT) du Ministère des finances britannique et/ou toute autre autorité équivalente prononçant des mesures restrictives, dans la mesure où celles-ci sont applicables.

Pays Sanctionné signifie tout pays ou territoire faisant l'objet, au titre des Réglementations Sanctions, de restrictions générales relatives aux exportations, importations, financements ou investissements.

A la date du présent Contrat, les Pays Sanctionnés sont la Corée du Nord, Cuba, l'Iran, le Soudan, la Syrie et le territoire de Crimée, étant entendu que cette liste peut être amenée à évoluer.

LUTTE CONTRE LA CORRUPTION - L'Emprunteur s'engage à respecter l'ensemble des Réglementations Anti-Corruption et à ne pas utiliser, prêter, investir, ou mettre autrement à disposition le produit du Prêt dans des opérations qui constituent ou concourent à un acte de corruption ou de trafic d'influence.

Dans la mesure où il est soumis aux dispositions de l'article 17 de la Loi n° 2016-1691 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, l'Emprunteur déclare qu'il a pris toutes les mesures nécessaires et a notamment adopté et mis en oeuvre des procédures et codes de conduite adéquats afin de prévenir toute violation de ces lois et réglementations relatives à la lutte contre la corruption et le trafic d'influence.

L'Emprunteur s'engage à informer immédiatement le Prêteur :

(i) de toute mise en examen ou mesure équivalente effectuée sur la base de l'une des Réglementations Anti-Corruption ;

(ii) de toute condamnation - en première et, le cas échéant, dernière instance - prononcée à son encontre ou à l'encontre d'une personne agissant pour son compte sur la base de l'une des Réglementations Anti-Corruption ;

(iii) en cas d'apparition de sa société sur l'une des listes d'exclusion des institutions internationales suivantes, accessibles au public : Groupe Banque mondiale, Banque africaine de développement, Banque asiatique de développement, Banque européenne pour la reconstruction et le développement et Banque interaméricaine de développement ;

(iv) de toute signature d'accord transactionnel relatif à une violation d'une des Réglementations Anti-Corruption par l'Emprunteur ou toute personne agissant pour son compte.

Réglementations Anti-Corruption signifie (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires françaises relatives à la lutte contre la corruption et le trafic d'influence, notamment celles contenues au Livre IV, Titre III "Des atteintes à l'autorité de l'Etat" et Titre IV "Des atteintes à la confiance publique" du Code pénal et (ii) les réglementations étrangères relatives à la lutte contre la corruption à portée extraterritoriale, notamment américaine (Foreign Corrupt Practices Act) et britannique (UK Bribery Act) dans la mesure où celles-ci sont applicables.

EXCLUSION DE L'IMPREVISION - Les parties sont convenues d'un commun accord de renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code Civil.

LOI APPLICABLE - La loi applicable au présent contrat est la loi française.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION - A défaut de règlement amiable, tout différend survenant à l'occasion de l'interprétation ou de l'application du contrat sera

soumis aux tribunaux de Paris.

NOTIFICATIONS - Pour l'exécution des présentes, les notifications seront adressées :

- pour le Prêteur en son siège social à MAISONS-ALFORT CEDEX (94710)
27-31 Avenue du Général Leclerc.
- pour l'Emprunteur (les Cautions, les Intervenants et les Tiers Constituants)
en leur domicile ou siège.

GARANTIES

1°) AFFECTATION HYPOTHECAIRE PAR L'EMPRUNTEUR

En garantie du remboursement du prêt en principal, soit la somme de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000,00 EUR), plus les intérêts, frais, commissions et autres accessoires et de l'exécution de toutes les obligations résultant du prêt consenti par le Prêteur, **l'Emprunteur affecte et hypothèque à hauteur d'une somme en principal de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000,00 EUR) spécialement au profit du Prêteur qui accepte, les droits réels résultant du bail emphytéotique sus-visé conférés sur les volumes ci-après désignés et les ouvrages et constructions édifiés dans lesdits volumes**, tels qu'ils sont sans aucune exception ni réserve des différentes parties qui les composent, lors même qu'elles auraient été omises dans la désignation avec tous les ouvrages et constructions édifiés ou à édifier dans les Biens, tous immeubles par destination et toutes augmentations ou améliorations qui pourront être faites.

L'Emprunteur s'interdit formellement d'aliéner ou de louer tout ou partie des biens hypothéqués, étant stipulé que cette interdiction est une condition essentielle du crédit sans laquelle il n'aurait pas été consenti et que les actes accomplis au mépris de cette interdiction ne pourront en aucun cas être opposés au Prêteur.

L'interdiction de louer ne s'applique ni aux baux connus et acceptés du Prêteur au moment de l'octroi du prêt, ou dont la signature serait une condition particulière du crédit, ni aux baux consentis ultérieurement, mais formellement acceptés par le Prêteur.

DESIGNATION DES BIENS HYPOTHEQUES

Dans un ensemble immobilier situé à **ROYAN (CHARENTE-MARITIME) (17200) 6 Allée des Rochers.**

1°) Les droits restant à courir dans le bail emphytéotique reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, le 23 novembre 1990, en tant qu'il porte sur les lots de volume ci-après désignés

2°) Les constructions édifiées sur le terrain loué en vertu du bail emphytéotique ci-dessus énoncés, consistant en :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la volumétrie situé Commune de ROYAN (17200) 6 allée des Rochers, figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	246	9001 Allée des Rochers	00ha60a00ca

Les lots de volume suivants :

LOT numéro 1

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant au Centre de Thalassothérapie étagé sur les niveaux R-3, R-2, R-1, rez-de-chaussée, R+1, R+2, R+3 et R+4,
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
- la propriété privative des constructions

2/5^{ème} INDIVIS DU LOT numéro 3

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis (ascenseur et entrée commune) étagé sur les niveaux R-3, R-2, R-1, rez-de-chaussée, R+1, R+2, R+3, R+4,
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
- la propriété privative des constructions

2/5^{ème} INDIVIS DU LOT numéro 4

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis (voirie commune à l'hôtel et au Centre de Thalassothérapie) au niveaux R-1,
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
- la propriété privative des constructions

2/5^{ème} INDIVIS DU LOT numéro 5

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis entre l'hôtel et le centre de thalassothérapie inscrit entre la cote NGF moyenne de 13,60 m et sans limitation en hauteur d'une superficie de 70 m² environ ;
- Ce volume correspond au terrain délaissé en bordure du Centre de Thalassothérapie,
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
 - la propriété privative des constructions

2/5^{ème} INDIVIS DU LOT numéro 6

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis inscrit entre la cote N.G.F. (14m) et sans limitation de hauteur, d'une superficie de 1.712 m² environ,
- Ce volume correspond a surplomb du jardin d'agrément du Centre de Thalassothérapie de la voirie d'accès,
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
 - la propriété privative des constructions

Tels que les Biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, ouvrages et constructions édifiés ou à édifier, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Etat descriptif de division volumétrique

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROCHELOIS, notaire à PARIS, le 7 novembre 1990, publié au service de la publicité foncière de MARENNES , le 30 janvier 1991 volume 1991P numéro 734.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 11 janvier 1991 et publiée audit service de la publicité foncière de MARENNES, le 30 janvier 1991 volume 1991P numéro 735.

EFFET RELATIF

Vente à titre de levée d'option contenant cession de bail emphytéotique et vente des constructions suivant acte reçu par Maître Soline YVON, notaire à PARIS le 22 décembre 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de MARENNES a fusionné avec celui de LA ROCHELLE 1 auprès duquel l'inscription sera prise.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les droits restant à courir dans le bail emphytéotique et les constructions édifiées, ci-dessus désignés, appartiennent à l'Emprunteur, par suite de l'acquisition qu'il en a faite à titre de levée d'option de :

La Société dénommée **BPCE LEASE IMMO, anciennement dénommée FRUCTICOMI**, Société Anonyme au capital de 62.029.232,00 EUR, dont le siège social est situé à PARIS (75013) 50, avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 333.384.311 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Moyennant le prix de 1,20 euros TTC payé comptant et quittancé dans l'acte.

Suivant acte reçu par Maître Soline YVON, notaire à PARIS le 22 décembre 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef de la société BPCE LEASE IMMO (anciennement dénommée FRUCTICOMI)

Concernant l'origine de propriété des Biens Immobiliers du chef de la société BPCE LEASE IMMO, les Parties conviennent de se référer aux différentes opérations décrites dans l'exposé qui précède et dispensent le Notaire soussigné d'établir à nouveau cette origine de propriété sous le présent article.

Du chef de la Ville de ROYAN

La ville de ROYAN est propriétaire du terrain pour l'avoir acquis avec une plus grande étendue de terrain d'une contenance originaire de 40.606 m² cadastrée section AE n° 1211 et 1214 de l'Etat (Direction Départementale des Impôts de la Charente Maritime, 2 rue Jeanne Dalbret à La Rochelle),

Suivant acte administratif déposé aux Archives de la Préfecture en date du 4 décembre 1968.

Cette acquisition a eu lieu pour l'ensemble des terrains moyennant le prix principal d'UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE CINQ MILLE FRANCS (1.455.000 FRF) que la Ville de ROYAN s'est obligée à acquitter de la manière suivante :

Par le versement d'une somme de : UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE FRANCS (1.275.000,00 FRF) à la Caisse du Bureau chargée du recouvrement des recettes domaniales à ROYANT, en trois fractions, savoir :

- 572.000 FRF dans le mois de la vente,
- 353.000 FRF le 1er avril 1969,
- 350.000 FRF le 1er avril 1970.

Lesquelles sommes ont été intégralement payées aux dates convenues.

Et moyennant diverses charges énoncées au bail emphytéotique du 23 novembre 1990.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de MARENNES, le 13 décembre 1968 volume 3921 n° 5.

Par suite de la révision du cadastre des parcelles AE n°1211 et 1214 ont été réunies et cadastrées section AE n° 172. Cette parcelle a été divisée en 6 autres parcelles savoir les parcelles cadastrées :

- . section AE numéro 185 pour 87a 93ca,
- . section AE numéro 186 pour 1ha 60ca,
- . section AE numéro 187 pour 1ha 37a 24ca,
- . section AE numéro 190 pour 51a 65ca,
- . section AE numéro 189 pour 2a 15ca
- . section AE numéro 188 pour 4a 21ca.

Ainsi notamment qu'il résulte d'un acte reçu par Maître DUFOUR, Notaire à ROYAN du 13 février 1971 publié le 2 mars 1971 volume 4380 n° 16.

Les parcelles n°186 et 187 ont été réunies et divisées en deux autres parcelles cadastrées savoir :

- . section AE numéro 215 pour 84a 97ca,
- . section AE numéro 216 pour 2ha 12a 27ca

Ainsi notamment qu'il résulte d'un acte de Maître BARDE Notaire à ROYAN du 9 janvier 1979 publié le 15 février 1979, volume 5824, n° 43.

La parcelle n° 216 a elle-même été éclatée en deux autres parcelles cadastrées :

- . section AE n° 223,
- . section AE n° 224 pour 44a 19ca.

Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre n° 2.703 du 4 juillet 1983 publié le 13 juillet 1983 volume 7098 n° 14.

La parcelle AE n° 223 a été éclatée en quatre autres parcelles savoir :

- . section AE numéro 234 pour 15a 81ca,
- . section AE numéro 235 pour 9a 70ca,
- . section AE numéro 236 pour 1ga 36a 96ca,
- . section AE numéro 233 pour 5a 10ca.

Les parcelles alors cadastrées section AE numéros 224 et 234 ont été réunies en une seule et même parcelle actuellement cadastrées section AE numéro 246 pour 60a 00ca, objet des présentes.

Observation étant ici faite que la Ville de ROYAN avait consenti la vente des biens et droit immobilier dont il s'agit au profit de :

La société civile dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L'EUROTEL-ROYAN ».

Et plus précisément d'une parcelle de terrain située à ROYAN, lieudit « Fort du Chay », d'une superficie alors de 16.000 mètres carrés, cadastrée section AE n°186, correspondant pour partie à la parcelle actuellement cadastrée AE n°246.

Suivant acte reçu par Maître DUFOUR Notaire à ROYAN le 13 février 1971.

Cette vente avait été soumise à deux conditions suspensives :

- De l'obtention d'un permis de construire rectificatif ou d'un nouveau permis de construire autorisant l'édification d'un complexe hôtelier sur le terrain vendu pouvant comprendre 300 unités chambres, maximum.

- Et de l'obtention, dans un délai maximum de 4 mois, à compter de la délivrance dudit permis de construire, d'un accord de principe de la CAISSE CENTRALE DE CREDIT HÔTELIER ET D'INDUSTRIE ou du CREDIT NATIONAL, pour un prêt spécial au taux particulier pour les opérations bénéficiant du fonds de développement économique et social.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES 1er bureau, le 2 mars 1971, volume 4480, numéro 16.

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUFOUR Notaire susnommé, le 28 octobre 1972, il a été constaté la non-réalisation des conditions suspensives affectant la vente du 13 février 1971.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES 1er bureau, le 11 décembre 1972, volume 4703, numéro 19.

SERVITUDES OU CHARGES PARTICULIERES GREVANT LES BIENS

Une note sur les servitudes grevant les Biens objet de la présente affectation hypothécaire demeure ci-annexée.

Annexe n°9

2°) NANTISSEMENT DU FONDS DE COMMERCE

En garantie du remboursement du prêt en principal, intérêts, frais, commissions et autres accessoires et de l'exécution de toutes les obligations résultant du prêt consenti par le Prêteur, l'Emprunteur donne en nantissement au profit du Prêteur qui accepte, l'ensemble sans exception ni réserve des éléments composant le fonds de commerce de thalassothérapie exploité à ROYAN (17200) 6 Allée des Rochers sous l'enseigne HOTEL CORDOUAN/THALAZUR ROYAN faisant l'objet d'une immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINTES sous le n°378 939 557.

ETENDUE DU NANTISSEMENT

(Articles L. 141-5 et suivants du code de commerce)

Le nantissement est conféré en garantie de toute somme due en vertu des présentes en capital, intérêts, frais et accessoires et frappe l'universalité des éléments corporels et incorporels qui composent le fonds de commerce, sans exception et notamment la totalité des mobiliers et matériels d'exploitation, (sans préjudice de l'affectation hypothécaire grevant les immeubles par destination), les droits aux baux ou droits d'occupation de toute nature de tous locaux d'exploitation, y compris éventuellement les dépôts et annexes ainsi que toutes licences, marques et tous brevets.

En cas de vente du fonds de commerce à la requête du Prêteur, le constituant, propriétaire des locaux d'exploitation soit actuellement, soit par acquisition

ultérieure, s'oblige à concéder un bail de neuf ans à tout acquéreur dudit fonds aux conditions légales et d'usage pour un loyer fixé par la juridiction compétente, à défaut d'accord amiable.

Le fonds de commerce ne pourra être transféré qu'avec l'accord du Prêteur. L'Emprunteur s'engage expressément à aviser ce dernier, au moins quinze jours à l'avance, de ce transfert. Le transfert du fonds effectué sans l'accord du Prêteur ou sans avis préalable entraînera l'exigibilité immédiate de toutes les sommes dues.

Outre le nantissement de fonds de commerce, l'Emprunteur cède ou délègue et transporte à BPIFRANCE, qui accepte, toutes les indemnités qui pourraient lui être dues en vertu de la législation commerciale, en cas de fin de bail pour quelque cause que ce soit. BPIFRANCE sera subrogé dans les droits et actions de l'Emprunteur relatifs auxdits locaux et pourra seul percevoir le montant des indemnités à concurrence du montant de la créance, en principal, intérêts, frais et accessoires.

Observation étant ici faite que, savoir :

- la société REVITHAL bénéficie d'une autorisation d'occupation du domaine public maritime naturel suivant arrêté de la Préfecture de Charente Maritime en date du 13 décembre 2021 dont une copie demeure ci-annexée.

Annexe n°10

- le Maire de la Ville de ROYAN a par arrêté en date du 20 octobre 2022 autorisé la poursuite de l'exploitation de l'établissement HOTEL CORDOUAN et CENTRE DE THALASSOTHERAPIE de type OLNUX 2^{ème} catégorie suite à l'avis favorable de la commission de sécurité établi à l'occasion de la visite en date du 6 octobre 2022. Une copie de l'arrêté du 20 octobre 2022 accompagné du procès-verbal de visite établi suite à la visite du 6 octobre 2022 est demeurée ci-annexée.

Annexe n°11

ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS

Ledit fonds de commerce appartient à la société **REVITHAL, Emprunteur**, pour l'avoir créé dans les locaux sus-désignés, son activité ayant commencé le 1^{er} juillet 1991, ainsi qu'il résulte de l'extrait k-bis de ladite société en date du [●].

3°) CAUTION SOLIDAIRE

Madame Agnès MARQUETON, agissant en qualité de la Société dénommée **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER ayant pour sigle SCIH**, sus-dénommée, Intervenant aux présentes ainsi qu'il est dit ci-dessus, après avoir pris connaissance du présent acte, **déclare se constituer envers le Prêteur, caution solidaire de l'Emprunteur du paiement de toutes les sommes dues dans les mêmes conditions d'exigibilité normale ou anticipée du prêt objet du présent acte, en principal, intérêts, frais, commissions et accessoires y compris l'indemnité de remboursement anticipé.**

En cas de pluralité de Cautions Solidaires de l'Emprunteur, elles renoncent au bénéfice de division. Le Prêteur pourra alors exiger de l'une quelconque d'entre elles le paiement des sommes dues par l'Emprunteur, dans la limite de l'engagement de chacune des Cautions Solidaires.

La Caution Solidaire renonce à l'exercice de toute subrogation tant que le Prêteur ne sera pas intégralement remboursé et à se prévaloir d'une utilisation du prêt par l'Emprunteur à des fins non conformes à ses engagements.

La Caution Solidaire ne fait pas de la situation de l'Emprunteur ainsi que de l'inobservation de clauses particulières la condition déterminante de son engagement; de même la disparition de liens de fait ou de droit susceptibles d'exister entre la

Caution Solidaire et l'Emprunteur n'emporte pas la libération de celle-ci qui ne peut révoquer son engagement.

En cas de non-paiement d'une somme quelconque à bonne date, comme en cas de défaillance quelconque de l'Emprunteur en cas notamment d'admission de ce dernier au bénéfice de toute procédure collective, telle que liquidation judiciaire ou en cas de cessation d'exploitation, la Caution Solidaire renonce à se prévaloir du bénéfice du terme et à exciper de toute disposition légale en faveur de l'Emprunteur relativement à l'époque du paiement et s'engage irrévocablement à rembourser immédiatement au Prêteur à première réquisition de ce dernier le montant intégral des sommes qui lui seront dues dans la limite de l'engagement de la Caution sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire.

L'engagement de la Caution Solidaire ne cesse pas à l'échéance du prêt si l'Emprunteur demeure encore tenu envers le Prêteur au titre dudit prêt. En cas de cautionnement d'une durée inférieure à celle du prêt, la Caution Solidaire demeurera tenue de toutes les sommes devenues exigibles avant le terme de son engagement.

La Caution Solidaire ne pourra se prévaloir de délais de paiement accordés à l'Emprunteur.

Le présent cautionnement s'ajoute et s'ajoutera à toutes autres garanties réelles ou personnelles qui ont pu ou qui pourront être fournies au profit du Prêteur par la Caution Solidaire, par l'Emprunteur ou par tout tiers.

Le cautionnement est soumis aux lois de la République Française.

Le dispositif informatique du Prêteur permet l'information des cautions conformément aux dispositions de l'article 2302 du Code Civil.

En conséquence, la Caution Solidaire accepte que le Prêteur prouve l'accomplissement de son obligation d'information au moyen de double de documents édités par ledit dispositif.

STIPULATION DE CONCURRENCE DE RANG

Ainsi qu'il est dit dans l'**EXPOSE** ci-dessus, toutes les sûretés réelles énoncées au paragraphe « **GARANTIES** » ainsi que toutes les inscriptions qui seront prises au profit au profit du Prêteur et de la Banque auprès du Service de la Publicité Foncière et du Tribunal de Commerce compétents en vertu d'une part du présent acte d'autre part de l'acte de prêt consenti ce jour par la Banque à l'Emprunteur aux termes d'un acte reçu par Maître Soline YVON Notaire à PARIS, viendront en concurrence entre elles quelles que soient les dates de leur régularisation.

En conséquence, le Prêteur et la Banque consentent expressément à être colloqués au même rang dans tous ordres et distributions judiciaires ou amiables ayant pour objet le prix des Biens faisant l'objet d'une hypothèque conventionnelle et le prix du Fonds de Commerce faisant l'objet d'un nantissement, et les indemnités d'assurances en cas de sinistre des Biens et du Fonds de Commerce, et le prix des actions nanties le tout proportionnellement au montant de leurs créances respectives en capital.

Le Prêteur et la Banque s'engagent à s'informer mutuellement de tout événement susceptible de remettre en cause la bonne fin de leur prêt respectif.

Nonobstant la présente concurrence de rang, tant le Prêteur que la Banque disposeront indépendamment l'un de l'autre du droit de mettre en œuvre la ou les sûretés sus-mentionnées lui profitant, ceci à sa seule volonté, mais à condition, préalablement, d'en avoir informé l'autre.

Le Prêteur s'oblige à intervenir à l'acte sus-énoncé reçu ce jour par Maître Soline YVON pour réitérer les présents accords et engagements.

DECLARATIONS

Chacune des Parties et chacun des Intervenants au présent acte déclare, savoir :

- En ce qui concerne les personnes physiques :

- . que leur état civil et leur résidence sont bien ceux indiqués en tête des présentes,
- . qu'elles n'ont pas changé de nom ni de prénoms depuis leur naissance,
- . qu'elles ne sont frappées d'aucune mesure pouvant porter atteinte à leur capacité civile et à la libre disposition de leurs biens,
 - qu'elles n'ont pas et n'ont jamais été en état de cessation de paiements, redressement ou liquidation judiciaires,
 - qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs.

- En ce qui concerne les personnes morales :

- . que les forme, dénomination et siège sont bien ceux indiqués en tête des présentes,
- . qu'elles ne sont frappées d'aucune mesure pouvant porter atteinte à leur capacité civile et à la libre disposition de leurs biens,
 - qu'elles n'ont pas et n'ont jamais été en état de cessation de paiements, redressement ou liquidation judiciaires.

ETATS DES INSCRIPTIONS

Etat Hypothécaire :

Un état-réponse des inscriptions délivré automatiquement par le service d'Accès des Notaires au Fichier Immobilier du Service de la Publicité Foncière de LA ROCHELLE 1 le 1^{er} décembre 2022 et renouvelé le2023 ne révèle aucune inscription.

A vérifier à réception de l'état renouvelé

RANG DE L'INSCRIPTION HYPOTHECAIRE

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

Etat des gages et nantissements :

Un état des inscriptions délivré le par le Greffe du Tribunal de Commerce de SAINTES et certifié à la date du, ne révèle aucune inscription.

CARACTERISTIQUES DES INSCRIPTIONS

1. L'inscription d'hypothèque conventionnelle qui sera prise en vertu des présentes par les soins de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la dernière échéance de l'obligation garantie, tel que ce remboursement est prévu au paragraphe "**CONDITIONS PARTICULIERES**", soit le **31 décembre 2036**.

Il est ici précisé que les parties évaluent le montant des accessoires à 15 % de la somme en principal.

2. L'inscription de nantissement qui sera prise en vertu des présentes par les soins de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes conservera le privilège pendant dix (10) ans à compter de sa date, conformément aux textes en vigueur.

Il est ici précisé que les parties évaluent le montant des accessoires à 15 % de la somme en principal.

COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE

Les Parties requièrent la délivrance d'une copie exécutoire nominative du présent acte, et requièrent expressément le Notaire dénommé en tête des présentes rédacteur du présent acte de remettre l'original de celle-ci au Prêteur.

NOTIFICATIONS A LA COMPAGNIE D'ASSURANCE

Conformément aux **CONDITIONS GENERALES** ci-dessus énoncées, et afin de permettre au Prêteur de bénéficier des dispositions légales relatives au versement des indemnités dues, en cas de sinistre, **notifications seront faites** aux frais de l'Emprunteur par les soins du Notaire dénommé en tête des présentes auprès de la (des) Compagnie(s) d'assurance(s) dont les coordonnées sont les suivantes :

En ce qui concerne les Biens immobiliers et le Fonds de commerce

- Compagnie d'assurance (Dénomination et siège) : GENERALI IARD – 2 rue Pillet Will – 75009 PARIS
- Courtier (dénomination et siège) : ASTART ASSURANCES – 10 rue de Penthièvre – 75008 PARIS
- Police : n° AS954130; date : 1^{er} janvier 2023

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu, savoir :

- Pour le Prêteur, en son siège social sus-énoncé,
- Pour l'Emprunteur, en son siège social sus-énoncé,
- Pour la Caution Solidaire, en son siège sus-énoncé,
- Pour la Banque, en son siège social sus-énoncé,
- Pour la validité de l'inscription au Service de la Publicité Foncière, en l'Etude du Notaire dénommé en tête des présentes,
- Et pour la validité de l'inscription au greffe du Tribunal de Commerce, en l'Etude de (**dans le ressort du TGI où se trouve le siège du fonds**)

FRAIS

Les frais du présent contrat et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, et notamment les rémunérations dues au titre des modifications apportées au contrat ou consécutives à des prestations non contractuelles, seront à la charge de l'Emprunteur qui s'oblige à leur paiement.

PAIEMENT SUR ETAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté

aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une

autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes, lesquelles sont alors des copies en version numérisée.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

203542601
SGO/SGO/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE ,**

À PARIS (2ème) 15 Boulevard Poissonnière au siège de l'Office Notarial du Notaire soussigné pour le Prêteur et à PARIS (8ème) 4 rue de Berri au siège de l'Office Notarial du Notaire participant pour l'Emprunteur, la Caution et la Banque,

Maître Sandrine GODET, Notaire de la Société Civile Professionnelle "DUFOUR et Associés", titulaire d'un Office Notarial à PARIS (deuxième arrondissement), 15, Boulevard Poissonnière,

Notaire assistant le Prêteur,

Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Soline YVON, notaire à PARIS (8ème) 4 rue de Berri, assistant l'Emprunteur, la Caution et la Banque,

A RECU le présent acte contenant PRET ET AFFECTATION HYPOTHECAIRE entre :

- "PRÊTEUR" -

La Société dénommée **BPIFRANCE**, Société anonyme au capital de 5.440.000.000 €, dont le siège est à MAISONS-ALFORT (94700), 27/31 avenue du Général Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 32025248901075 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

Observation étant ici faite que la dénomination indiquée dans l'extrait K BIS comporte des lettres minuscules, mais que pour se conformer à l'article 76-1 du Décret du 14 octobre 1955 relatif à la publicité foncière, elle figure ici en lettres majuscules.

- "EMPRUNTEUR" -

La Société dénommée **SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R**, Société par actions simplifiée au capital de 40.000 euros €, dont le siège est à ROYAN (17200), 6 Bis allée des Rochers, identifiée au SIREN sous le numéro 379396450 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINTES.

IDENTIFICATION DES INTERVENANTS

"CAUTION SOLIDAIRE"

La Société dénommée **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER**, ayant pour sigle **SCIH**, Société par actions simplifiée au capital de 5.587.900 €, dont le siège est à LA ROCHELLE (17000), C/o l'Océanide Quai Louis Prunier, identifiée au SIREN sous le numéro 378124846 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE

"CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES"

La Société dénommée **CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES**, Société anonyme coopérative à capital Variable au capital de 39.275.729,96 €, dont le siège est à LAGORD (17140), 14 rue Louis Tardy, identifiée au SIREN sous le numéro 399354810 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **BPIFRANCE** est représentée à l'acte par

M , , domicilié(e) à PARIS (75002) 15 Boulevard Poissonnière

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par Monsieur **Eric VERSEY**, Directeur du Réseau Ile-de-France de la société « **BPIFRANCE** », domicilié à MAISONS-ALFORT (94700), 27-31, avenue du Général Leclerc, aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du **27 octobre 2020**, dont l'original a été déposé au rang des minutes de l'Office notarial dénommé "**DUFOUR et Associés**", Notaires à PARIS (2ème) 15, boulevard Poissonnière, suivant acte reçu par Maître Pascal DUFOUR, Notaire à PARIS, le **27 octobre 2020**.

Ledit Monsieur **Eric VERSEY**, Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs généraux (pouvoirs dits "**A1**") qui lui ont été donnés avec faculté de déléguer tout ou partie de ces pouvoirs, aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas BAUM, Notaire à PARIS, membre de la Société Civile Professionnelle "Prud'homme & Baum" titulaire d'un Office Notarial à PARIS (2ème arrondissement), 1-3 rue Lulli, le 21 juillet 2020, dont une copie a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial "**DUFOUR et Associés**", ci-dessus dénommée, suivant acte reçu le **27 octobre 2020**.

Par Monsieur **Nicolas DUFOURCQ**, Directeur Général de la société dénommée "**BPIFRANCE**", domicilié à MAISONS-ALFORT (94700) 27-31 avenue du Général Leclerc.

Ledit Monsieur **Nicolas DUFOURCQ**, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 12 juillet 2013 et renouvelé dans cette fonction pour une durée de 5 ans, aux termes de la réunion du Conseil d'Administration en date du 14 mai 2018.

BPIFRANCE étant désigné au présent acte par l'expression "Le Prêteur".

- La Société dénommée **SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R** est représentée à l'acte par

Madame Agnès MARQUETON, domiciliée professionnellement à PARIS (75017) 15 rue Cardinet, agissant en vertu de la délégation de pouvoir qui lui été conférée par Monsieur Jean-Pierre HENRY, domicilié professionnellement à LA ROCHELLE (17000) C/o l'Océanide Quai Louis Prunier, aux termes mêmes de la décision des associés en date du dont une copie demeure ci-annexée,

Annexe n°1

Lequel Monsieur Jean-Pierre HENRY, agissant en qualité de Directeur Général de la société **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER**, ayant pour sigle **SCIH**, fonction à laquelle il a été nommé pour une durée ne pouvant excéder celle du mandat du Président soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (non intervenue à ce jour ainsi déclaré) aux termes de deux décisions du Conseil d'Administration en date des 28 juin 2017 et 30 juin 2021 dont une copie certifiée conforme demeure ci-annexée.

Annexe n°2 et 2 Bis

La société **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER**, ayant pour sigle **SCIH** agissant elle-même en sa qualité de Présidente de la société **SOCIETE HOTEL THALASSO ET CIE**, fonction à laquelle elle a été nommée sans limitation de durée aux termes d'une décision des associés en date du 24 novembre 2006 dont une copie du procès-verbal de la délibération demeure ci-annexée

Annexe n°3

La société dénommée **SOCIETE HOTEL THALASSO ET CIE** ayant pour sigle **HOTHAL**, Société par actions simplifiée, ayant son siège à OUISTREHAM (14150) Avenue du Commandant Kieffer, identifiée sous le numéro SIREN 433199239 RCS de CAEN, agissant elle-même en qualité de Présidente de la société **S.H.I.R** fonction à laquelle elle a été nommée sans limitation de durée aux termes d'une décision des associés prise en assemblée générale ordinaire en date du 4 décembre 2009 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal de la délibération demeure ci-annexée

Annexe n°4

Ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une décision des associés de la société **SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R** en date du dont une copie du procès-verbal de la délibération sus-visée demeure ci-annexée ainsi qu'il est dit ci-dessus ;

- La Société dénommée **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER**, ayant pour sigle **SCIH** est représentée à l'acte par :

-

Madame Agnès MARQUETON, domiciliée professionnellement à PARIS (75017) 15 rue Cardinet, agissant en vertu de la délégation de pouvoir qui lui été conférée par Monsieur Stanislas ROLLIN aux termes d'une décision du Conseil d'administration en date du2023 dont une copie du procès-verbal demeure ci-annexée.

Annexe n°5

Ledit Monsieur Stanislas ROLLIN, agissant lui-même en qualité de Président de la société **BOISSEE FINANCES**, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision du Conseil d'Administration en date du 30 juin 2021 dont une copie du procès-verbal demeure ci-annexée.

Annexe n°5 bis

Ladite société BOISSEE FINANCES, agissant elle-même en qualité de Présidente de la société SCIH fonction à laquelle elle a été reconduite aux termes d'une décision du Conseil d'Administration en date du 28 juin 2017 dont une copie du procès-verbal demeure ci-annexé.

Annexe n°5 ter

Et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une décision du Conseil d'Administration de la société **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER**, ayant pour sigle SCIH, en date du dont une copie du procès-verbal de la délibération demeure ci-annexée ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte : la Caution Solidaire.

- La société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES**

Représentée par [●], [●] professionnellement domiciliée à PARIS (8ème arrondissement), 4 rue de Berri,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Luc ALTRUSSEAU, [●] de la société CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du [●],

Monsieur Jean-Luc ALTRUSSEAU, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Thierry LIARD, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 23 décembre 2021,

Monsieur Thierry LIARD, Directeur du Développement des Crédits de la CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec faculté de déléguer et de substituer, par Monsieur Jean Guillaume MENES, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 27 juillet 2021,

Monsieur Jean Guillaume MENES, ayant lui-même agi en sa qualité de Directeur Général de la CAISSE REGIONALE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES, nommée à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 24 février 2012 et renouvelé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 16 avril 2021, et ayant tous pouvoirs, tant en vertu des statuts de la société que de l'article L.225-51-1 du Code de Commerce.

Un exemplaire d'une copie de l'intégralité des documents susvisés est demeuré ci-annexé.

Annexe n°6

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte : la Banque.

OBSERVATION ETANT ICI FAITE qu'il n'existe pas de solidarité entre le Prêteur et la Banque et que dans le corps de l'acte ces établissements pourront néanmoins être désignés par l'expression « les Prêteurs ».

Il est précisé que :

- En cas de pluralité d'Emprunteurs, débiteurs solidaires au sens de l'article 1313 du Code civil, ceux-ci seront réputés agir solidairement entre eux.
- Les dénominations ci-dessus visées s'appliquent tant aux parties elles-mêmes qu'à leurs représentants.
- Les biens et droits immobiliers faisant l'objet de l'affectation hypothécaire par l'Emprunteur seront désignés au présent acte par les termes : les Biens.

EXPOSE

Lesquels, préalablement à l'acte de PRET et à l'AFFECTATION HYPOTHECAIRE objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

I - BAIL EMPHYTEOTIQUE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, le 7 et le 14 novembre 1990.

La société alors dénommée **FRUCTICOMI**, société anonyme au capital de 180.000.000 francs, dont le siège social est à PARIS (2^{ème}) 115 rue Montmartre, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B 333 384 311,

a pris à BAIL EMPHYTEOTIQUE de la **Commune de ROYAN**, Collectivité Territoriale régie par le Code des Communes pour une durée de 99 ans, à compter du même jour, devant se terminer le 14 Novembre 2089,

les lots suivants :

Dans un ensemble immobilier sis à ROYAN (Charente Maritime), cadastré section AE, numéro 224, lieudit « Fort du Chay » pour une contenance de 4.419 m², et numéro 234, lieudit « Fort du Chay » pour une contenance de 1.581 m²,

- Le Lot numéro 2,
- 3/5^{ème} indivis du lot numéro 3
- 3/5^{ème} indivis du lot numéro 4
- 3/5^{ème} indivis du lot numéro 5
- 3/5^{ème} indivis du lot numéro 6

ci-dessus plus amplement désigné.

A charge d'y faire édifier un hôtel comprenant 83 chambres, d'une S.H.O.N. de 4.501 m² et, avec stipulation, qu'en fin de bail, toutes les constructions édifiées par le preneur deviendront la propriété du bailleur sans indemnité.

Ledit bail a été consenti moyennant une redevance annuelle pendant les 15 premières années de 52.500 francs (8.003,57 €) payable en quatre termes égaux échus, non révisable et, à compter de la 16^{ème} année, une redevance annuelle de 112.500 francs (17.150,51 €), hors taxe au droit de bail au taux en vigueur, révisable annuellement en fonction des variations de l'indice du coût de la construction.

La société **SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R**, sus-dénommée, futur Crédit-Preneur est intervenu audit acte pour en approuver l'ensemble des charges et conditions générales et particulières, et afin de déclarer que

les Biens correspondaient exactement à ceux qu'il lui avait demandé de prendre à Bail emphytéotique pour les lui donner en Crédit-Bail immobilier.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de MARENNES le 30 janvier 1991, volume 1991 P n° 737.

Audit acte, il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

«

VI - Constitution et acquisition de droits réels

Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail et les constructions qu'il aura édifiées dans les biens loués, de privilèges et d'hypothèques, mais uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le PRENEUR en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages édifiés dans les biens loués.

En outre, le contrat constituant hypothèque devra à peine de nullité être approuvé par la Ville de ROYAN.

Le PRENEUR pourra aussi consentir conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne également tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue et droits de passage nécessaires à la réalisation des travaux prévus au présent bail emphytéotique. Ces pouvoirs sont conférés au PRENEUR dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR et en contrepartie des engagements contractés par le PRENEUR envers le BAILLEUR. En conséquence ces pouvoirs sont stipulés irrévocables.

Ils expireront à la date de la délivrance du certificat de conformité des constructions prévues au présent bail emphytéotique.

Le PRENEUR devra dans un délai de trois mois à compter de la délivrance du certificat de conformité, rendre compte au BAILLEUR conformément à l'article 1993 du Code Civil. Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le PRENEUR, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

Le PRENEUR ne pourra grever les constructions qu'il édifiera d'aucune servitude.

Le PRENEUR ne pourra non plus, à peine de nullité à l'égard des tiers, donner en antichrèse les constructions dont il s'agit.

A l'expiration du bail emphytéotique par suite du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le BAILLEUR aurait consenti ainsi que tous privilèges et hypothèques conférés par le PRENEUR en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages édifiés, inscrits avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

VII - Entretien des constructions

Le PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer, à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le PRENEUR devra notamment effectuer, à ses frais, et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps impartis. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le BAILLEUR aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire « une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement.

Le PRENEUR répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstitution des fractions détruites.

Si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure le PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre des parties, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

VIII - CESSION ET APPORT EN SOCIETE

Le preneur ne pourra céder ou apporter en société les droits résultant du présent bail et de la propriété de l'immeuble construit, qu'avec l'agrément du bailleur.

Le cessionnaire ou la société bénéficiaire de l'apport sera tenu des mêmes obligations que le preneur qui en restera garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le preneur s'engage à édifier en vertu des présentes.

Cette obligation de solidarité s'éteindra à la date de la déclaration en mairie de l'achèvement des travaux de construction.

Après cette date, le preneur sera en conséquence déchargé de toutes obligations concernant les droits cédés, le bailleur et les cessionnaires restant seuls tenus par les obligations et droits résultant des présentes.

En cas de mutation totale ou partielle des constructions pendant le cours du bail, le présent bail continuera de plein droit à partir de la date de la mutation et pour toute la durée restant à courir au bénéfice du tiers détenteur, même si la mutation de comporte pas cession du droit au bail.

Le bénéficiaire du bail au jour de la mutation se trouvera ainsi, du fait de cette mutation, déchu du droit au bail qui profitera exclusivement au tiers détenteur.

Le cessionnaire ou le tiers détenteur ou la société sera subrogé au preneur dans tous les droits et obligations découlant de ce bail et de la convention non détachable conclue pour la réalisation de l'opération d'intérêt général, et ce, conformément à l'article 13 - III - 1°) de la loi du 5 janvier 1988.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

IX – LOCATION

Le preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants cause, prendront fin de plein droit.

....

XII - RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut d'exécution par le preneur de l'une de ses obligations légales ou conventionnelles, y compris celles mises à sa charge par la convention non détachable, si bon semble au bailleur, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter demeurée infructueuse.

XIII - PROPRIETE DES CONSTRUCTION EDIFIEES PAR LE PRENEUR

Les constructions édifiées et tous travaux, améliorations et aménagements effectués par le preneur, resteront sa propriété et celle de ses ayants-cause, pendant la durée du présent bail emphytéotique.

A l'expiration du présent bail, par arrivée du terme, ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause, comme toutes améliorations, toutes augmentations, tous aménagements de quelque nature qui soient réalisés dans les biens loués, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater et sans aucune indemnité au profit du preneur.

...

« CONVENTIONS PARTICULIERES

I - Affectation des constructions projetées

Le PRENEUR s'engage expressément, compte tenu de la contrepartie économique que la ville de ROYAN retirera de la construction projetée et compte tenu des dispositions de l'acte administratif du 4 Décembre 1968, à ne pas modifier sans l'accord du BAILLEUR, l'affectation et la destination des constructions à édifier et ce pendant une durée de vingt années à compter de ce jour.

En outre en cas d'interruption de l'exploitation de l'hôtel sauf cas de force majeure, pendant une durée continue de plus de six mois le BAILLEUR pourra résilier si bon lui semble le présent bail.»

II - CREDIT BAIL

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, Notaire à Paris, le 30 octobre 1990, enregistré à la recette des impôts de PARIS 8eme (MADELEINE), le 16 novembre 1990, bordereau 1469, case 2.

La Société alors dénommée **FRUCTICOMI**, sus-dénommée

a consenti un contrat de CREDIT BAIL IMMOBILIER à la **SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R, sus-dénommée**, un crédit-bail immobilier portant sur l'immeuble ci-après désigné.

Désignation

Un ensemble immobilier sis à ROYAN (Charente Maritime) à édifier sur un terrain cadastré section AE :

- n° 224, lieudit « Fort du Chay » pour 4.119 m²
 - n° 234, lieudit « Fort du Chay » pour 1.581 m²
- soit une contenance totale de 6.000 m²

Les volumes :

- Le Lot numéro 2,
- 3/5^{ème} indivis du lot numéro 3
- 3/5^{ème} indivis du lot numéro 4
- 3/5^{ème} indivis du lot numéro 5
- 3/5^{ème} indivis du lot numéro 6

ci-dessus plus amplement désigné.

Ce crédit-bail a été consenti dans le cadre d'un investissement dans les limites d'un plafond de **24.000.000,00 de francs hors taxes**.

La durée du bail a été fixée, après la prise à bail emphytéotique :

- 1^{ère} période : durée indéterminée comprise entre la date de signature de l'acte de bail emphytéotique et le dernier jour du mois au cours duquel aura été prononcé l'achèvement de l'immeuble.
- 2^{ème} période : d'une durée de 20 années entières et consécutives à compter du 1^{er} jour du mois suivant celui de l'achèvement de l'immeuble.

Ledit contrat de crédit-bail d'une durée supérieure à douze (12) ans et régularisé avant le 1^{er} janvier 1996 n'a pas été publié au service de la publicité foncière.

III - ETAT DESCRIPTIF EN VOLUME

Lesdits biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un état descriptif en volumes établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROCHELOIS Notaire à PARIS, le 7 novembre 1990, publié au bureau des hypothèques de MARENNES, le 30 janvier 1991, volume 1991 P n° 734.

Un acte rectificatif a été reçu par Maître ROCHELOIS Notaire à PARIS, en date du 11 janvier 1991, publié au bureau des hypothèques de MARENNES, le 30 janvier 1991, volume 1991 P n° 735.

IV - ACTE COMPLEMENTAIRE

Un acte complémentaire constatant la non-réalisation de la condition résolutoire du contrat de crédit-bail par suite de la prise à bail emphytéotique par la commune de ROYAN au profit de la société FRUCTICOMI a été reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, le 25 octobre 1993, enregistré à la recette des impôts de PARIS-NORD (LES TERNES) le 5 novembre 1993, bordereau 625, case 5.

VI - LETTRE AVENANT

Aux termes d'une lettre avenant en date du 17 novembre 1995, l'investissement initial de 24.000.000 Francs a été diminué et ramené à la somme de 23.820.243,43 Francs HT (3.631.372,70 €) avec effet rétroactif au 1^{er} octobre 1995.

VII - RESTRUCTURATION DE L'IMMEUBLE - REFONTE DE L'OPERATION DU 27 FEVRIER 2007

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie GOUGUENHEIM, Notaire à Paris, le 27 février 2007, enregistré à la recette des impôts de PARIS 17eme (LES BATIGNOLLES), le 16 mars 2007, bordereau 2007/286, case 3.

La Société alors dénommée **FRUCTICOMI** a consenti dans le cadre de la restructuration de l'immeuble un CREDIT-BAIL valant refonte du crédit-bail d'origine à la **SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R.**, **sus-dénommée**, dans le cadre d'un investissement composé de l'encours financier résiduel du contrat de crédit-bail d'origine, et des travaux de restructuration à réaliser, savoir la somme de 4.996.283,39 € HT se décomposant, savoir :

- TRANCHE A – encours résiduel après paiement de l'échéance due au 1^{er} janvier 2007 soit 1.496.283,39 € HT,
- TRANCHE B – travaux de rénovation : 3.500.000,00 € HT.

Ledit contrat de crédit-bail a été publié au service de la publicité foncière de MARENNES (devenu LA ROCHELLE 1 depuis) le 24 avril 2007 volume 2007P numéro 3061.

VIII -

Observations étant ici faites, savoir :

- (i) Que la Société originellement dénommée **FRUCTICOMI** lors de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier originaire a changé de dénomination pour adopter celle de **NATIXIS LEASE IMMO** aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Mixte de ladite société en date du 12 novembre 2012, dont une copie certifiée conforme à l'original est annexée à l'acte de dépôt reçu par Maître Christophe BRAULT, Notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement), le 26 novembre 2012 ;

(ii) Que la Société précédemment dénommée **NATIXIS LEASE IMMO** a changé de dénomination sociale pour adopter celle de **BPCE LEASE IMMO** aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Mixte de ladite société en date du 25 mars 2019, dont un exemplaire d'une copie certifiée conforme à l'original du procès-verbal est demeuré annexé à l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Christophe BRAULT, Notaire à PARIS (8^{ème} arrondissement), le 25 avril 2019 ;

- IX -

LEVEE d'OPTION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Soline YVON, notaire à PARIS le 22 décembre 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1,

La Société dénommée **BPCE LEASE IMMO**, anciennement dénommée FRUCTICOMI, Société Anonyme au capital de 62.029.232,00 EUR, dont le siège social est situé à PARIS (75013) 50, avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 333.384.311 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

En exécution de la promesse unilatérale de vente consentie par la société FRUCTICOMI au profit de la société SHIR lors de la conclusion du contrat de crédit-bail immobilier, a cédé à la **SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R** les droits restant à courir dans le bail emphytéotique et les constructions édifiées, ci-après désignés.

En vertu des clauses et conditions du Bail emphytéotique, ci-dessus relatées, par délibération n°22.191 en date du 5 décembre 2022, le conseil municipal de la Ville de ROYAN a donné son agrément à ladite cession.

Cette cession a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage et il a notamment été déclaré que les Biens Immobiliers étaient libres de toute inscription.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de [●], le [●], volume [●], numéro [●].

- X -

FINANCEMENT

En vue de financer des travaux de rénovation de l'Hôtel Bar Restarant, l'Emprunteur s'est rapproché de Bpifrance à l'effet d'obtenir un financement.

Les travaux consistent en :

- La réhabilitation de l'Hôtel Cordouan ;
- La modification des menuiseries extérieures ;
- Le remplacement d'un bardage de l'hôtel.

A cet effet, la société **SHIR, Emprunteur**, a déposé une déclaration préalable en vue de réaliser des travaux de « *modification des menuiseries extérieures, remplacement d'un bardage, mise en place d'un escalier extérieur* », déposée en Mairie de ROYAN le 19 avril 2022,

Une décision de non-opposition à ladite déclaration préalable de travaux a été rendue par Monsieur le Maire de ROYAN, le 11 juillet 2022 sous le numéro DP 17306 22 00212.

La décision de non-opposition à déclaration préalable numéro DP 17306 22 00212 a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain ainsi qu'il résulte d'un (1) procès-verbal de constat dressé les 9 septembre 2022, 12 octobre 2022 et 10 novembre 2022 par Maître Bertrand BAILLY, Commissaire de Justice à ROYAN (Charente-Maritime) 13-19, avenue Regazzoni – Immeuble Le Toucan.

Une attestation de non recours et de non retrait a été délivrée par la Mairie de ROYAN, le 27 avril 2023.

Un certificat de non recours a été délivré par le Tribunal administratif de POITIERS le 27 avril 2023.

La **SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R** déclare de son côté n'avoir reçu aucune notification d'un recours de la part d'un tiers ni de retrait de la part de l'autorité compétente, et qu'en conséquence, ce permis est définitif et insusceptible de toute voie de recours et de retrait.

Aux termes d'une lettre d'offre acceptée par la société **SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R** le 3 février 2023 dont une copie demeure ci-annexée,

Annexe n°7

Bpifrance a accepté de consentir un prêt de TROIS MILLIONS D'EUROS (3 000 000,00 EUR) à la société **SOCIETE HOTELIERE INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R**, en cofinancement avec la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME DEUX-SEVRES dénommée aux présentes : « la Banque », dont le concours est régularisé ce jour, en même temps que le prêt consenti par le Prêteur suivant acte devant être reçu par Maître Soline YVON, Notaire participant,

Lequel prêt sera garanti de la manière suivante :

1- Hypothèque conventionnelle du chef de l'Emprunteur en 1er rang au profit de Bpifrance à hauteur de 3 000 000,00 Euros en principal, en concurrence avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres qui s'inscrira pour un montant de 3 000 000,00 Euros en principal, sur les droits réels issus du bail emphytéotique et les constructions portant sur le lot n° 2 et les 3/5 ème indivis des lots n°3, 4, 5 et 6 de l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble sis à ROYAN (17200), 6 allée des Rochers, cadastré Section AE n° 246 d'une contenance de 6 000 m².

2- Nantissement du chef de l'Emprunteur en 2ème rang utile au profit de Bpifrance à hauteur 3 000 000,00 Euros en principal, en concurrence avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres qui s'inscrira pour le même montant, d'un fonds de commerce à usage d'hôtel exploité à ROYAN (17200), 6 Allée des Rochers pour lequel le propriétaire est identifié sous le numéro 379 396 450 RCS SAINTES.

3- Nantissement en 1er rang au profit de Bpifrance en concurrence avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres, du compte de titres financiers portant sur 72 % des actions de l'Emprunteur, soit 1 800

actions d'une valeur de 16,00 EUR chacune, détenues à ce jour par la SOCIETE HOTEL THALASSO ET CIE « HOTHAL » (N°433 199 239 RCS CAEN),

et engagement du Tiers Constituant sus-visé de non-cession desdites parts et de non-modification du capital social de l'Emprunteur sans l'accord préalable du Prêteur. Toute modification ou augmentation du capital de l'Emprunteur devra faire l'objet d'un accord préalable du Prêteur.

Ladite garantie sera recueillie sous seings privés par Bpifrance

4- Caution solidaire de la SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER - SCIH, Société par actions simplifiée dont le siège social est à LA ROCHELLE (17000) 4, Quai Louis Prunier c/o l'Océanide, identifiée par le N°378 124 846 RCS LA ROCHELLE.

S'agissant des **GARANTIES** attachées à ce cofinancement, le Prêteur, la Banque et l'Emprunteur déclarent, savoir :

* Que les prêts concernés comportent les **MEMES GARANTIES** en faveur du Prêteur et de la Banque, **lesquels bénéficient en outre chacun en ce qui le concerne du cautionnement de la société SCIH.**

* Que s'agissant des **GARANTIES** identiques sus-énoncées, il est expressément convenu entre le Prêteur, la Banque et l'Emprunteur que **le Prêteur et la Banque seront à EGALITE DE RANG et que toutes les inscriptions et notifications y afférentes viendront en CONCURRENCE ENTRES ELLES** quelles que soient les dates de leur régularisation, selon les modalités figurant au paragraphe « **STIPULATION DE CONCURRENCE DE RANG** » du présent acte.

- X -

APPROBATION DE LA MAIRIE

Conformément à l'alinéa 2 de l'article L1311- 3 du Code Générale des Collectivités Territoriales, et conformément aux termes du bail emphytéotique sus-visé, le projet de convention de crédit et des présentes contenant Prêt et Affectation Hypothécaire a été soumis à l'approbation de la mairie de ROYAN.

Cette dernière a approuvé la présente affectation hypothécaire aux termes d'une délibération prise par le Conseil Municipal le2023, transmise en Préfecture le2023, dont une copie par extrait du procès-verbal demeure ci-annexée.

Annexe n°8

Aux termes d'une attestation délivrée par la Mairie de ROYAN le [●], Monsieur le Maire de ROYAN a attesté que la délibération n°[●] en date du [●] n'a pas fait l'objet de recours ni de déféré préfectoral. Un exemplaire de cette attestation est demeuré ci-annexé.

Observation étant ici faite que :

- La délibération a été télétransmise en Préfecture le [●], ainsi qu'il résulte d'une mention apposée sur l'extrait du registre ci-dessus annexé,
- La délibération est exécutoire « *compte tenu de l'accomplissement des formalités légales le [●]* » ainsi qu'il résulte d'une mention apposée sur l'extrait du registre ci-dessus annexé,

- Le délai de recours devant le tribunal administratif et de déféré préfectoral dans le délai de deux mois prévu à l'article L.2131-6 du CGCT est désormais expiré.

CECI EXPOSE, il est passé au PRET et à l'AFFECTATION HYPOTHECAIRE objet des présentes.

PRET PAR BPIFRANCE

Le Prêteur consent à l'Emprunteur qui accepte, un prêt d'un montant de TROIS MILLIONS D'EUROS (3 000 000,00 EUR) aux conditions suivantes :

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

CARACTERISTIQUES DU PRET

Le prêt accordé par le **PRETEUR** et accepté par l'**EMPRUNTEUR** est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : Prêt professionnel

Montant du prêt en principal : TROIS MILLIONS D'EUROS (3 000 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : TROIS MILLIONS D'EUROS (3 000 000,00 EUR)

Durée : douze années et onze mois

Remboursement : trimestriel

Echéances :

- première échéance **en capital** au plus tard le : 30 septembre 2024

- dernière échéance au plus tard le : 31 décembre 2035

Date de péremption de l'inscription : TRENTE ET UN DÉCEMBRE DEUX MIL TRENTE-SIX

Taux : Le prêt sera productif d'intérêts calculés sur la base du taux d'intérêts ci-après.

EN PÉRIODE DE PRÉFINANCEMENT :

Le taux est un Taux variable égal à l'EURIBOR 3 Mois (TAUX INTERBANCAIRE OFFERT EN Euros) quotidien, retenu à 0% s'il venait à être négatif, majoré de 150 points de base, soit sur la base du taux du **@ de @**, un taux de **@%** l'an.

EN PÉRIODE D'AMORTISSEMENT :

Le taux est un **Taux fixe garanti de 4,30 % l'an**, en ce compris 0,03 % de marge complémentaire due au titre de coût de la garantie de taux. Ce taux a été calculé sur la base du TME (Taux moyen mensuel de rendement des emprunts de l'Etat à long terme) du mois de décembre 2022, soit 2,65 %.

Le taux garanti sera appliqué sur le montant total du prêt dont l'utilisation totale devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2023 correspondant à la date limite de décaissement.

Tout ou partie du Prêt non utilisée au 31 décembre 2023 correspondant à la date limite de validité de la garantie de taux sera considérée comme décaissée à cette date limite de validité et immédiatement remboursée par anticipation, ce qui donnera

lieu à la perception d'une indemnité actuarielle calculée sur la base de la variation du TME depuis le moment de la fixation du taux garanti selon les dispositions de l'article REMBOURSEMENTS ANTICIPES des CONDITIONS GENERALES.

Le taux effectif global ressort à % l'an

CONDITIONS PARTICULIERES

PREAMBULE

Le prêt consenti comporte deux périodes :

- une première période de préfinancement au cours de laquelle, sur demande de l'Emprunteur, les fonds peuvent être utilisés conformément aux conditions définies à l'article «REMISE DES FONDS». Cette période s'achèvera à la date fixée aux conditions particulières. A cette date le montant du prêt sera automatiquement réduit de la partie non décaissée.

- une seconde période d'amortissement débutant le lendemain de la première période et au cours de laquelle l'Emprunteur procédera au remboursement du prêt.

Référence Emprunteur : 0410221300000 SOCIETE HOTELIERE
INVESTISSEMENT ROYANNAIS S.H.I.R

Référence Dossier : DOS0202347 / 00

Objet : Travaux de rénovation consistant en la rénovation d'un ensemble immobilier à usage d'hôtel bar restaurant exploité sous l'enseigne « HOTEL CORDOUAN » sis à ROYAN (17200), 6 allée des Rochers édifié sur la parcelle cadastrée Section AE n° 246 d'une contenance de 6 000 m², pour un montant de 6 530 000,00 Euros HT.

Montant total du prêt : 3 000 000,00 EUR (TROIS MILLIONS D'EUROS)

Durée :

12 ans (DOUZE ANS) et 11 (ONZE) mois à compter de la date de signature
dont :

- 11 (ONZE) mois correspondant à la période de préfinancement, qui s'achèvera à la date de réception des travaux constatée par un procès-verbal de réception des travaux signé par le maître d'œuvre et l'Emprunteur, et en tout état de cause au plus tard le 31/12/2023,
- 12 (DOUZE) ans correspondant à la période d'amortissement, soit une date d'échéance finale au plus tard le 31 décembre 2035.

Commission de non-utilisation :

Une commission de non-utilisation de 0,30 % l'an est due, elle est calculée prorata temporis sur le montant non utilisé au titre du Prêt à partir de la date de signature du contrat de Prêt, jusqu'à la date du début de période d'amortissement.

Cette commission est payable par mandat de prélèvement SEPA, trimestriellement à terme échu.

Taux : Le prêt sera productif d'intérêts calculés sur la base du taux d'intérêts ci-après.

EN PÉRIODE DE PRÉFINANCEMENT :

Le taux est un Taux variable égal à l'EURIBOR 3 Mois (TAUX INTERBANCAIRE OFFERT EN Euros) quotidien, retenu à 0% s'il venait à être négatif, majoré de 150 points de base, soit sur la base du taux du @ de @, un taux de @% l'an.

EN PÉRIODE D'AMORTISSEMENT :

Le taux est un **Taux fixe garanti de 4,30 % l'an**, en ce compris 0,03 % de marge complémentaire due au titre de coût de la garantie de taux. Ce taux a été calculé sur la base du TME (Taux moyen mensuel de rendement des emprunts de l'Etat à long terme) du mois de décembre 2022, soit 2,65 %.

Le taux garanti sera appliqué sur le montant total du prêt dont l'utilisation totale devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2023 correspondant à la date limite de décaissement.

Tout ou partie du Prêt non utilisée au 31 décembre 2023 correspondant à la date limite de validité de la garantie de taux sera considérée comme décaissée à cette date limite de validité et immédiatement remboursée par anticipation, ce qui donnera lieu à la perception d'une indemnité actuarielle calculée sur la base de la variation du TME depuis le moment de la fixation du taux garanti selon les dispositions de l'article REMBOURSEMENTS ANTICIPES des CONDITIONS GENERALES.

PAIEMENT DES INTERETS

En période de préfinancement, le paiement des intérêts interviendra à terme échu trimestriellement, la première échéance des intérêts étant fixée le @/@/2023 et la dernière au plus tard le 31/12/2023.

En période d'amortissement, le paiement des intérêts interviendra à terme échu trimestriellement, la première échéance des intérêts étant fixée le 31/03/2024 et la dernière au plus tard le 31/12/2035.

Ces dates pourront être modifiées si la date de mise en amortissement intervient avant la date limite de décaissement.

Remboursement :

L'amortissement du capital s'effectuera trimestriellement après une période de différé d'amortissement de 6 mois maximum, selon le mode financier, en 46 versements payables à terme échu tous les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année, au plus tard le premier le 30/09/2024 et le dernier le 31/12/2035.

Ces dates pourront être modifiées si la date de mise en amortissement intervient avant la date limite de décaissement.

Un tableau d'amortissement sera remis à l'Emprunteur précisant notamment le mode d'amortissement du capital, les dates de remboursement du prêt et celles de perception des intérêts.

Au cas où l'une des dates d'échéances ne correspondrait pas à un jour ouvré, le prélèvement serait reporté au premier jour ouvré suivant.

Taux effectif global : % l'an, soit un taux de période @ (mensuel, trimestriel, semestriel, annuel) de %.

GARANTIE(S) ET CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)

1- Hypothèque conventionnelle du chef de l'Emprunteur en 1er rang au profit de Bpifrance à hauteur de 3 000 000,00 Euros en principal, en concurrence avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres qui s'inscrira pour un montant de 3 000 000,00 Euros en principal, sur les droits réels issus du bail emphytéotique et les constructions portant sur le lot n° 2 et les 3/5 ème indivis des lots n°3, 4, 5 et 6 de l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble sis à ROYAN (17200), 6 allée des Rochers, cadastré Section AE n° 246 d'une contenance de 6 000 m².

2- Nantissement du chef de l'Emprunteur en 2ème rang utile au profit de Bpifrance à hauteur 3 000 000,00 Euros en principal, en concurrence avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres qui s'inscrira pour le même montant, d'un fonds de commerce à usage d'hôtel exploité à ROYAN (17200), 6 Allée des Rochers pour lequel le propriétaire est identifié sous le numéro 379 396 450 RCS SAINTES.

3- Nantissement en 1er rang au profit de Bpifrance en concurrence avec la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres, du compte de titres financiers portant sur 72 % des actions de l'Emprunteur, soit 1 800 actions d'une valeur de 16,00 EUR chacune, détenues à ce jour par la SOCIETE HOTEL THALASSO ET CIE « HOTHAL » (N°433 199 239 RCS CAEN),

et engagement du Tiers Constituant sus-visé de non-cession desdites parts et de non-modification du capital social de l'Emprunteur sans l'accord préalable du Prêteur. Toute modification ou augmentation du capital de l'Emprunteur devra faire l'objet d'un accord préalable du Prêteur.

Ladite garantie sera recueillie sous seings privés par Bpifrance

4- Caution solidaire de la SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER - SCIH, Société par actions simplifiée dont le siège social est à LA ROCHELLE (17000) 4, Quai Louis Prunier c/o l'Océanide, identifiée par le N°378 124 846 RCS LA ROCHELLE.

5- Préalablement à la signature du contrat de prêt, justification de l'obtention d'un prêt bancaire destiné à financer les travaux cités en objet, consenti par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres, d'un montant minimum de 3 000 000,00 EUR, et d'une durée minimale de 12 ans et de 11 mois de préfinancement.

6 - Préalablement à la signature du contrat de prêt, production de la copie de l'acte de levée d'option du Contrat de Crédit-Bail Immobilier entre FRUCTICOMI et l'Emprunteur relatif à l'immeuble financé sis à ROYAN (17200), 6 Allée des Rochers, cadastré Section AE n° 246.

7- Préalablement à la signature du contrat de prêt, production de la copie de l'acte de cession du droit au bail emphytéotique entre FRUCTICOMI et l'Emprunteur portant sur l'immeuble sis à ROYAN (17200) 6 allée des Rochers, cadastré Section AE n° 246.

8- Préalablement à la signature du contrat de prêt, justification de l'accord de la commune de Royan autorisant l'hypothèque consentie par l'Emprunteur au Prêteur

sur le lot n° 2 et les 3/5 ème indivis des lot n°3, 4, 5 et 6 de l'état descriptif de division en volumes de l'immeuble sis à ROYAN (17200), 6 Allée des Rochers, cadastré Section AE n° 246 d'une contenance de 6 000 m².

9- Préalablement à la signature du contrat de prêt, production du certificat de non-opposition à la déclaration préalable accompagné de la déclaration de préalable et de ses annexes de la justification de l'affichage régulier sur le terrain (procès-verbal (aux) de constat d'huissier), des attestations de non retrait et non recours, délivrées par le Maire de la Commune, par le Tribunal administratif.

10- Préalablement à la mise à disposition du Prêt, justification de la souscription de polices d'assurances TRC (Tous Risques Chantier), Dommages-Ouvrages et Constructeur Non Réalisateur (DO-CNR) et du paiement des primes prévisionnelles. L'Emprunteur s'engage à justifier au Prêteur du paiement des primes définitives au plus tard à la date de la D.A.A.C.T.

11- Préalablement à la mise à disposition du Prêt, justification de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de l'activité dans l'immeuble : ERP, et dernier procès-verbal de la Commission de sécurité.

12- Préalablement à la mise à disposition du Prêt, production de l'ensemble des contrats de réalisation du projet (contrat clé en mains, contrats de travaux, de maîtrise d'œuvre, de contrôle technique).

13- Préalablement à la mise à disposition du Prêt, justification de dépenses réglées au titre du programme à hauteur de 530 000,00 Euros représentant l'autofinancement dudit programme.

14- La mise à disposition des fonds est subordonnée à la signature des actes de prêt, d'affectation en garantie et des engagements de tiers.

15- Les fonds du prêt seront versés à l'Emprunteur sur production de la copie des factures réglées et à régler afférentes aux travaux à hauteur de 50% du montant hors taxes des factures de travaux présentées. Les décaissements suivants seront subordonnés à la justification du paiement des factures produites à l'appui des précédentes mises à disposition.

L'Emprunteur s'engage à fournir les justificatifs du règlement des factures produites lors de la dernière mise à disposition.

La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres réglera le solde des factures à hauteur de sa quote-part.

16- L'Emprunteur s'engage à justifier de la souscription des assurances tous risques exploitations (couvrant les risques d'incendie, d'actes de terrorisme, vandalisme, sabotage, tempêtes, dégâts des eaux, pollution, catastrophes naturelles, foudre, grêles, explosions, bris de machine, gel) à hauteur de la valeur de remplacement à neuf et de l'assurance multirisque responsabilité civile propriétaire d'immeuble.

Il devra remettre au Prêteur au plus tard QUINZE (15) jours après la date de réception des travaux les attestations correspondantes.

17- Dès l'achèvement des travaux, l'Emprunteur s'engage à procéder à la formalité de déclaration attestant de l'achèvement et de conformité des travaux (D.A.A.C.T), et à en adresser une copie au Prêteur.

18- L'Emprunteur s'engage à obtenir l'attestation de non-contestation de la conformité dans un délai maximum de six mois à compter de la date d'achèvement des travaux et à l'adresser sans délai au Prêteur ou l'informer par écrit de tout obstacle à son obtention.

Le cas échéant, l'Emprunteur s'engage à exécuter ou faire exécuter sous son entière responsabilité, les travaux nécessaires à la mise en conformité des constructions avec les prescriptions du permis de construire ou autre autorisation et à la délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité.

19- L'Emprunteur déclare être informé des dispositions du Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019, pris en application de l'article 175 de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite « Loi ELAN », de l'arrêté du 10 avril 2020 pris pour l'application du décret susvisé et des articles L174-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, de la Loi Climat et résilience n°2021-1104 du 22 août 2021, applicables aux biens immobiliers à usage tertiaire quelle que soit leur date de mise en service, relatives aux actions et mesures de réduction de la consommation d'énergie.

L'Emprunteur s'engage à mettre en œuvre, à ses frais et sous sa responsabilité, toutes les actions en vue de la réduction de la consommation énergétique finale de l'immeuble, stipulée par les textes susvisés et par toute réglementation future.

De même, il s'engage à renseigner chaque année la plateforme numérique dénommée l'Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire (OPERAT) mise en place par l'Etat conformément aux dispositions des articles R174-27 à R174-30 du Code de la construction et de l'habitation et d'en justifier au Prêteur en lui adressant toute attestation ou justificatif délivré par ladite plateforme dans le délai d'un (1) mois suivant leur délivrance.

20- Une somme de 12 000,00 EUR sera prélevée au titre des frais de dossier sur le compte bancaire de l'Emprunteur et demeurera acquise au Prêteur.

21- Aucun versement de fonds ne pourra intervenir après le 31/12/2023. Toute demande de prorogation devra faire l'objet d'une nouvelle décision.

22- Pour toute demande de modification des conditions financières et juridiques initiales, l'Emprunteur sera redevable d'une somme de 3 000,00 EUR. Aucune demande ne pourra être prise en compte en l'absence de règlement de cette somme.

23- Il est ajouté à l'article « **EXIGIBILITE ANTICIPEE** » des « CONDITIONS GENERALES » le cas d'exigibilité anticipé suivant :

- Exigibilité anticipée du prêt d'un montant de 2 500 000,00 Euros consenti concomitamment au présent acte par Bpifrance à la société SOCIETE REVITHAL (n° SIREN : 378 939 557) pour le financement des travaux de rénovation de l'immeuble à usage de centre de thalassothérapie sis à ROYAN (17200), 6 Allée des Rochers.

CONDITIONS GENERALES**CONDITIONS GENERALES LIEES AU TAUX****PERIODE DE PREFINANCEMENT - TAUX VARIABLE**

INTERETS -Le taux applicable au prêt est déterminé, pour chaque période d'intérêts, en fonction de la périodicité et de l'évolution de l'index de référence indiqués aux CONDITIONS PARTICULIERES. Cet index de référence est celui publié l'avant-dernier jour ouvré précédent le début de ladite période.

Les intérêts courront à partir du premier versement effectué pour le compte de l'Emprunteur. Ils seront calculés, pour chaque période d'application d'un taux différent, sur la base du nombre exact de jours écoulés, rapporté à une année de 360 jours. Ce calcul s'appliquera sur le montant des sommes successivement débitées au compte de l'Emprunteur par le Prêteur. Le taux d'intérêts appliqué pour la périodicité convenue sera proportionnel au taux annuel stipulé.

En cas d'absence de cotation, le jour indiqué, de l'EURIBOR de la durée considérée, il sera retenu le dernier EURIBOR antérieurement publié pour ladite durée. L'index de référence sera majoré comme il est dit aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Au cas où les index de référence viendraient, pour une raison quelconque à ne plus être usités ou publiés, il leur serait substitué des index de référence présentant les caractéristiques les plus proches de chacun d'eux.

Dans le cas où le taux de référence serait négatif, il serait retenu à 0% (zéro pour cent).

PERIODE D'AMORTISSEMENT - TAUX FIXE

INTERETS - Le taux des intérêts applicable est défini aux CONDITIONS PARTICULIERES du prêt ou de la tranche de prêt.

Les intérêts courront à partir de la date de mise en amortissement et seront calculés, sur la base d'une année de 360 jours et de mois de 30 jours, sur le montant de l'encours en capital non échu du prêt. Le taux d'intérêts appliqué pour la périodicité convenue sera proportionnel au taux annuel stipulé.

En tout état de cause, le taux d'intérêt du prêt ne pourra pas être inférieur à 0% (zéro pour cent) l'an.

CONDITIONS GENERALES COMMUNES AUX PERIODES

REMBOURSEMENTS ANTICIPES - Les délais de remboursement sont stipulés dans l'intérêt du Prêteur aussi bien que de l'Emprunteur. Tout remboursement anticipé, volontaire ou non, et notamment dans les cas d'exigibilité prévus au présent contrat, donnera lieu à une indemnité exigible lors du remboursement. Sous réserve d'un préavis d'un mois, l'Emprunteur pourra demander à se libérer par anticipation du montant total ou partiel du présent prêt. L'acceptation par le Prêteur du remboursement anticipé est subordonnée au versement effectif de l'indemnité exigible.

Cette indemnité sera calculée par application au principal remboursé par anticipation et jusqu'aux dates fixées pour le paiement dudit principal, d'un taux annuel égal à la différence entre le taux moyen mensuel de rendement des emprunts

de l'Etat à long terme (TME) utilisé pour fixer le taux garanti, majoré de la marge complémentaire qui a été intégrée dans le taux d'intérêts du prêt et le TME du mois précédant le remboursement, et par actualisation au taux de ce dernier TME, de la somme ainsi obtenue. Cette indemnité sera calculée dans le cas où le TME précédant le remboursement est inférieur au TME utilisé pour le fixer le taux garanti, majoré de la marge complémentaire qui a été intégrée dans le taux d'intérêt du prêt. Elle ne pourra pas être inférieure à 3% (trois pour cent) du principal remboursé par anticipation.

Si le TME précédant le remboursement est supérieur au TME utilisé pour le fixer le taux garanti, majoré de la marge complémentaire qui a été intégrée dans le taux d'intérêt du prêt, l'indemnité sera égale à 3% (trois pour cent) du principal remboursé par anticipation.

Pour le cas où le TME viendrait, pour une raison quelconque, à ne plus être usité ou publié à la date du remboursement anticipé, le taux de référence présentant les caractéristiques les plus proches du dernier TME connu serait retenu.

En cas de pluralité de prêts, aucun remboursement partiel ne pourra intervenir par subrogation, sauf reconnaissance de l'antériorité du Prêteur.

En cas de remboursement anticipé du prêt ou de renonciation du prêt pendant la période de préfinancement, l'indemnité sera calculée sur le montant total du prêt.

TAUX EFFECTIF GLOBAL- L'Emprunteur certifie avoir transmis au Prêteur les informations nécessaires à la détermination du TEG relatives à la rémunération d'intermédiaires. Il reconnaît avoir obtenu du Prêteur tous renseignements nécessaires à l'appréciation du coût du crédit.

Pour répondre aux besoins d'information de l'Emprunteur, le TEG est précisé aux **CONDITIONS PARTICULIERES** du prêt pour un décaissement total effectué en une fois à la date de signature du présent contrat.

Le taux effectif global a été calculé en fonction de la valeur du taux à cette date.

INTERETS DE RETARD - Toute somme devenue exigible sera immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure, productive d'intérêts au taux du prêt majoré de trois points. Il en sera de même de toutes avances faites par le Prêteur pour le compte de l'Emprunteur. La présente clause ne portera aucun obstacle à l'exigibilité de la créance résultant des présentes.

CONDITIONS GENERALES LIEES AUX GARANTIES

NANTISSEMENT DE COMPTE DE TITRES FINANCIERS - En garantie du remboursement et du paiement de toutes les sommes en principal, intérêts, frais, commissions, indemnités et accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du prêt, et le cas échéant du contrat de couverture associé, la société dénommée SOCIETE HOTEL THALASSO ET CIE « HOTHAL » (RCS 433 199 239 RCS CAEN) en qualité de Tiers Constituant va consentir au profit du Prêteur qui accepte, un nantissement portant sur le ou les compte(s) de titres financiers désigné(s) aux **GARANTIES ET CLAUSES PARTICULIERES**.

Ladite société déclarera en détenir la propriété pleine et entière et régularisera le nantissement en signant la ou les déclaration(s) de nantissement de comptes de titres financiers par acte séparé.

ASSURANCE DES BIENS AFFECTES EN GARANTIE - Pour permettre au Prêteur de faire procéder aux oppositions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 121-13 du code des assurances, l'Emprunteur et/ou les Tiers Constituants s'obligent à communiquer au Prêteur, au plus tard dans les quinze jours suivant la signature du contrat de prêt, un duplicata des polices d'assurance et de tous avenants.

En cas de changement d'assureur des biens affectés en garantie avant le remboursement intégral du prêt, ils devront communiquer au Prêteur un duplicata de la nouvelle police d'assurance et de tous avenants dans les huit jours suivant la signature du nouveau contrat. Ils s'acquitteront à bonne date des primes ou cotisations afférentes aux dites polices.

Indemnités relatives à la propriété commerciale - Outre le nantissement de fonds de commerce l'Emprunteur et/ou les Tiers Constituants cèdent ou délèguent et transportent au Prêteur, qui accepte, toutes les indemnités qui pourraient leur être dues en vertu de la législation commerciale, en cas de fin de bail pour quelque cause que ce soit. Le Prêteur sera subrogé dans les droits et actions de l'Emprunteur et/ou des indemnités à concurrence du montant de sa créance, en principal, intérêts, frais et accessoires.

AUTRES CONDITIONS GENERALES

CONVENTION DE SOLIDARITE - En cas de pluralité d'Emprunteurs, ils seront solidaires entre eux. Les héritiers de tout co-obligé seront tenus solidairement et indivisément à l'égard du Prêteur, dans les mêmes conditions que l'Emprunteur. En conséquence, le Prêteur pourra demander à n'importe laquelle de ces personnes le paiement de la totalité des sommes qu'il aurait été en droit de demander à l'Emprunteur sans que puisse être imposée au Prêteur une division de ses recours entre lesdites personnes.

REMISE DES FONDS - Les fonds seront disponibles après régularisation, d'une part, du mandat de prélèvement SEPA, au profit du Prêteur et du présent acte, et d'autre part, de tous actes et formalités conformément aux CONDITIONS PARTICULIERES et GENERALES du prêt. Le Prêteur ne sera plus tenu de verser les fonds du crédit si toutes les conditions, modalités, clauses particulières ne sont pas réalisées à la date indiquée aux CONDITIONS PARTICULIERES du prêt ou si, toutes ces conditions étant remplies, les fonds n'ont pas été décaissés à la date limite de décaissement indiquée dans les CONDITIONS PARTICULIERES. Il en sera de même si l'une des causes d'exigibilité est survenue, notamment en cas de déclaration inexacte et/ou d'inexactitude des informations ou documents transmis au Prêteur, et en cas de non-exécution des engagements antérieurs de l'Emprunteur vis-à-vis du Prêteur.

EXECUTION DU PROGRAMME - L'Emprunteur s'engage à réaliser l'intégralité du programme figurant dans la rubrique OBJET des CONDITIONS PARTICULIERES du prêt et à en apporter au Prêteur la justification à première demande.

PRELEVEMENTS SEPA - Toutes les sommes dues par l'Emprunteur au titre du prêt seront payées par prélèvement SEPA au profit du Prêteur sur le compte ouvert au nom de l'Emprunteur.

À cette fin, l'Emprunteur s'engage à maintenir au profit du Prêteur, jusqu'au parfait paiement de toutes les sommes dues au titre du prêt, la faculté de procéder au prélèvement SEPA de celles-ci sur le compte désigné sur le mandat et remis

préalablement à la signature du Contrat.

Le présent acte vaut notification préalable au prélèvement SEPA, ce que l'Emprunteur reconnaît et accepte. En cas de changement de compte bancaire, l'Emprunteur devra sans délai :

- informer le Prêteur ;
- retourner au Prêteur un nouveau relevé d'identité bancaire.

LIEU DE PAIEMENT – Le remboursement du principal du présent crédit et le paiement des intérêts et de tous les autres accessoires auront lieu au siège social du Prêteur. Les échéances ne sont pas quérables.

INDEMNITES - Dans le cas de non-paiement à bonne date de toute somme devenue exigible, le Prêteur aura droit indépendamment des sommes dues au titre des intérêts de retard, à une indemnité pour frais de recouvrement égale à deux pour cent du montant impayé.

Dans le cas où le Prêteur serait obligé de produire à un ordre ou à une distribution par contribution, de faire délivrer une sommation, d'exercer ou de participer à une procédure quelconque, collective ou non, il aura droit, pour couvrir forfaitairement les frais de gestion du dossier par son service contentieux, à une indemnité calculée, sur le montant de la créance due et égale aux deux tiers des droits alloués, selon le barème en vigueur à la date du calcul, aux administrateurs judiciaires en cas d'arrêté d'un plan de cession au cours d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, avec un minimum égal à 765 EUR (sept cent soixante-cinq euros).

EXIGIBILITE ANTICIPEE - La totalité des sommes dues en principal, frais et accessoires, deviendra immédiatement exigible et aucune autre utilisation ne pourra être réclamée au Prêteur dans tous les cas de déchéance du terme prévus par la loi ou en cas de cessation d'exploitation ou d'activité de l'Emprunteur.

Sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, les mêmes sommes seront également exigibles et aucune autre utilisation ne pourra être réclamée au Prêteur quinze jours après notification à l'Emprunteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la déchéance du terme, adressée par le Prêteur à l'Emprunteur dans l'un des cas suivants:

1 - à défaut d'exécution ou en cas de violation d'un seul des engagements pris par l'Emprunteur, par la Caution ou par tout Tiers Constituant s'il y a, et notamment en cas de non-paiement à bonne date au Prêteur d'une somme devenue exigible,

2 - en cas de déclaration inexacte de l'Emprunteur, de la Caution ou de tout Tiers Constituant s'il y a, et/ou en cas d'inexactitude des informations ou documents transmis au Prêteur,

3 - en cas de survenance d'un événement important de nature juridique ou financière ayant des conséquences majeures sur l'activité ou la rentabilité de l'Emprunteur,

4 - au cas où, pour une raison quelconque, les sûretés prévues au paragraphe CONDITIONS PARTICULIERES, ne pourraient être valablement conférées ou recueillies au rang convenu,

5 - en cas de transfert de propriété sous quelque forme que ce soit, notamment par suite de vente amiable, donation, dation, apport en société ou en fiducie des biens remis en garantie, ou en cas de vente judiciaire desdits biens,

6 - en cas de sinistre total ou partiel des biens sur lesquels une sûreté a été consentie ou promise,

7 - en cas de changement d'activité de l'Emprunteur, de la Caution ou de tout Tiers Constituant, non paiement d'une seule quittance de loyer, cessation ou non renouvellement de tout bail bénéficiant aux dites personnes, déplacement du fonds de

commerce de l'Emprunteur, de la Caution ou de tout Tiers Constituant s'il y a, sans accord préalable du Prêteur,

8 - en cas de fusion, de scission, transfert partiel d'activité, dissolution, cession dans le cadre d'une procédure amiable de l'entreprise, non acceptées par le Prêteur, de l'Emprunteur, de la Caution ou de tout Tiers Constituant,

9 - en cas de cessation d'exploitation ou d'activité de la Caution et le cas échéant de tout Tiers Constituant,

10 - en cas de cession, transfert ou toute autre mise à disposition sans l'accord préalable du Prêteur, de tout ou partie des actions, parts ou droits de vote de la société emprunteuse ou de l'une de ses filiales,

11 - en cas d'incident de paiement de l'Emprunteur, de la Caution ou de tout Tiers Constituant, déclaré à la Banque de France,

12 - en cas de saisie des biens de tout co-obligé ou de tout Tiers Constituant,

13 - en cas de fausse déclaration faite en vue de l'adhésion aux contrats d'assurance-groupe visés au paragraphe « Assurance-groupe » des CONDITIONS PARTICULIERES,

14 - en cas de décès de tout assuré comme en cas de résiliation de toute police d'assurance-décès-Perte Totale Irréversible d'Autonomie dont la souscription ou la délégation bénéficierait au Prêteur ou en cas de non-paiement de toutes primes d'assurance y afférentes.

Les sommes ainsi devenues exigibles seront productives d'intérêts conformément au paragraphe INTERETS DE RETARD.

L'exigibilité du crédit sera opposable à tout co-obligé ou à tout Tiers Constituant.

CONTROLE - L'Emprunteur s'oblige à première demande du Prêteur à lui communiquer sa documentation comptable et à lui permettre le contrôle sur place de l'exécution du programme faisant l'objet du prêt et de la consistance des garanties conférées.

TRANSFERT DE CREANCES – Les créances nées ou à naître au titre du présent contrat pourront être cédées sans information ou accord préalable de l'Emprunteur :

- à la Banque de France, dans le cadre des procédures de mobilisation des créances privées éligibles aux opérations de crédit de l'Eurosystème (TRICP et ACC), conformément aux dispositions de l'article L. 211-38 du Code monétaire et financier,

- à un organisme de titrisation, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Le transfert des sûretés garantissant chaque créance, y compris, le cas échéant, le bénéfice des assurances, sera réalisé de plein droit au profit dudit organisme, conformément aux dispositions de l'article L. 214-169 du Code monétaire et financier. Par ailleurs, la charge du recouvrement des créances ainsi cédées pourra être transférée selon les dispositions prévues à l'article L.214-172 du Code monétaire et financier.

AUTORISATION DE TRANSMISSION D'INFORMATIONS ET CONFIDENTIALITE - L'Emprunteur reconnaît, consent et autorise expressément le Prêteur à transmettre des informations de nature confidentielle y compris les données à caractère personnel relatives à l'Emprunteur et au présent financement :

- à l'Etat français, toute autorité administrative, judiciaire ou de contrôle française,

- aux collectivités territoriales et toute institution européenne,

- à tous Partenaires financiers intervenant directement ou indirectement dans le présent financement,

- à tous Partenaires bancaires dont le financement est visé aux CONDITIONS

PARTICULIERES du prêt,

- à tous prestataires auxquels le Prêteur aurait recours pour la mise en œuvre, la gestion du présent contrat, ou l'évaluation du dispositif de financement dans lequel s'inscrit le cas échéant le présent contrat,

- aux autres entités du groupe Bpifrance, compte tenu de la mission du groupe Bpifrance et que cette transmission n'est pas contraire aux dispositions de l'article L 511-33 du Code Monétaire et Financier.

Cette transmission d'informations intra-groupe ne dispense en aucun cas les entités du groupe Bpifrance des obligations de confidentialité d'origine légale, réglementaire ou contractuelle qui s'appliquent à elles à l'égard des tiers.

PROTECTION DES DONNÉES A CARACTERE PERSONNEL -

Conformément à la réglementation applicable, notamment le Règlement européen 2016/679, dit règlement général sur la protection des données (RGPD) et les dispositions nationales relatives à l'informatique, aux fichiers et libertés, les données à caractère personnel recueillies dans le cadre du présent contrat et de son exécution, seront utilisées par Bpifrance, en sa qualité de responsable de traitement :

- Sur le fondement de la poursuite des intérêts légitimes de Bpifrance aux fins suivantes : gestion des réclamations et contentieux, évaluation du dispositif de financement dans lequel s'inscrit le présent contrat, établissement de reporting, animation et prospection commerciale.

- Sur le fondement de l'exécution du contrat aux fins suivantes : instruction, passation, gestion et exécution du présent contrat.

- Sur le fondement du respect des obligations légales auxquelles Bpifrance est soumis aux fins suivantes : connaissance client (Know Your Customer), et le cas échéant de tout intervenant au présent contrat, gestion de la signature électronique et connaissance du signataire du contrat, détection et évaluation des risques, sécurité, prévention et détection de la fraude, lutte contre la corruption, lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, et, de manière générale, respect des dispositions légales et réglementaires auxquelles l'Emprunteur et Bpifrance sont soumis.

Bpifrance collecte différentes catégories de données à caractère personnel directement auprès des personnes concernées : état civil, identité, données professionnelles (données de contact, titre et fonction) informations d'ordre économique et financier et données de connexion. Ces données pourront être également collectées indirectement auprès de personnes publiques ou privées, partenaires financiers et/ou partenaires, ou via des sources publiques et privées et dans ce dernier cas afin de vérifier ou d'enrichir les bases de données internes.

Ces données sont destinées à Bpifrance et seront également communiquées aux autres Sociétés et Services du Groupe Bpifrance, aux partenaires financiers, aux tiers intervenant pour l'exécution des prestations concernées ou leur évaluation et si nécessaire, dans le cadre d'une procédure administrative ou judiciaire, à la demande de toute autorité administrative, judiciaire ou de contrôle. Elles seront utilisées par ceux-ci pour tout ou partie des finalités indiquées ci-dessus.

Bpifrance, ou toute autre entité du Groupe Bpifrance, conservera les données à caractère personnel conformément aux durées de prescription légales et réglementaires françaises et européennes.

Conformément à la réglementation applicable susvisée, les personnes dont les données à caractère personnel sont collectées bénéficient d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition, pour motifs légitimes, aux informations les concernant, ainsi que d'un droit à la portabilité de ses données à caractère personnel. Ces personnes disposent également du droit de demander la limitation des traitements qui les concernent et de s'opposer à recevoir de la

prospection commerciale. Enfin, ces personnes disposent du droit d'organiser le sort de leurs données à caractère personnel post-mortem.

Ces droits peuvent être exercés par l'envoi d'un courrier, à l'adresse suivante : Bpifrance - DCCP

Délégué à la protection des données

27-31 avenue du Général Leclerc 94710 Maisons-Alfort Cedex.

Ou par mail à l'adresse suivante : donneespersonnelles@bpifrance.fr.

Enfin, les personnes disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) ou tout autre autorité de contrôle compétente.

FRAIS - Les frais du présent contrat ainsi que les frais de renouvellement de garantie sont à la charge de l'Emprunteur qui s'oblige à leur paiement.

Par ailleurs les frais qui seront la suite ou la conséquence de ce contrat, et notamment les rémunérations dues au titre des modifications apportées au contrat ou consécutives à des prestations contractuelles ou non contractuelles, seront également à la charge de l'Emprunteur qui s'oblige à leur paiement selon le barème en vigueur au jour de la notification de la décision par le Prêteur de l'opération donnant lieu à ses frais. Les barèmes sont publiés sur le site Bpifrance.fr.

DECLARATION - L'Emprunteur déclare et certifie :

- qu'il n'est pas en état de cessation des paiements,
- être à jour dans ses paiements vis-à-vis des Administrations Fiscales et des Caisses de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales,
- l'absence de survenance d'un événement important de nature juridique, financière ou commerciale ayant des conséquences majeures sur l'activité, le patrimoine ou la rentabilité de l'Emprunteur ou de ses filiales qui n'ait été porté à la connaissance du Prêteur préalablement à la conclusion des présentes,
- l'absence d'instance, action, procès ou procédure administrative en cours, à la connaissance de l'Emprunteur qui pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur son activité, ses actifs ou sur sa situation financière.

Les déclarations susvisées devront demeurer exactes pendant toute la durée du présent contrat de prêt.

Si l'une des déclarations susvisées n'était plus exacte à une date quelconque au cours de la vie du présent contrat de prêt, l'Emprunteur s'engage à en informer, par courrier et sans délai, le Prêteur.

CONTRÔLE DU CAPITAL ET STATUT DE L'EMPRUNTEUR - L'Emprunteur s'engage à informer et communiquer au Prêteur, notamment dans les situations visées ci-dessous dès qu'elles se produisent ou à première demande, les documents nécessaires à l'identification des bénéficiaires effectifs définis dans le code monétaire et financier :

- toutes modifications dans la répartition du capital social de l'Emprunteur, ou des droits de vote de ses actionnaires ou associés, ainsi que tout projet de fusion, de scission, transfert partiel d'activité ou de dissolution,
- toutes modifications dans le statut de l'Emprunteur (notamment la forme juridique, l'objet social, le montant du capital), de même qu'à informer le Prêteur de toute procédure prononçant la sauvegarde, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire de l'Emprunteur,
- tout changement des actionnaires, des détenteurs de parts ou de droits de vote ou de toutes personnes exerçant, par tout moyen, un pouvoir de contrôle direct ou indirect sur l'Emprunteur ainsi que tout changement de représentant légal,
- tout autre changement menant à une modification des bénéficiaires effectifs

définis par le code monétaire et financier.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME -

L'Emprunteur s'engage à respecter l'ensemble des Réglementations de Lutte contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme et à ne pas utiliser, prêter, investir, ou mettre autrement à disposition le produit du Prêt dans des opérations qui contreviendraient à ces réglementations.

Réglementations relatives à la Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme signifie (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires françaises relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent, notamment celles contenues au Livre III, Titre II « Des autres atteintes aux biens » du Code pénal, et relatives à la lutte contre le financement du terrorisme, notamment celles contenues au Livre IV, Titre II « Du Terrorisme » du Code pénal ainsi que celles contenues au Livre V, Titre VI « Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement des activités terroristes, les loteries, jeux et paris prohibés et l'évasion et la fraude fiscale » du Code monétaire et financier et (ii) les réglementations étrangères relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme dans la mesure où celles-ci sont applicables.

RESPECT DES REGLEMENTATIONS SANCTIONS ECONOMIQUES -

L'Emprunteur s'engage à respecter l'ensemble des Réglementations Sanctions et à ne pas utiliser, prêter, investir, ou mettre autrement à disposition le produit du Prêt (i) dans un Pays Sanctionné ou (ii) d'une manière qui entraînerait une violation par l'Emprunteur des Réglementations Sanctions.

L'Emprunteur, ses filiales, et, à sa connaissance, leurs représentants, mandataires sociaux, dirigeants et salariés respectifs (i) ne sont actuellement pas visés par les, ou soumis aux, Réglementations Sanctions et/ou (ii) ne sont pas engagés dans des activités qui seraient interdites par les Réglementations Sanctions.

Réglementation Sanctions signifie les mesures restrictives adoptées, administrées, imposées ou mises en oeuvre par le Conseil de Sécurité des Nations Unies et/ou l'Union Européenne et/ou la République Française au travers de la Direction Générale du Trésor (DGT) et/ou le gouvernement américain au travers de l'Office of Foreign Assets Control (OFAC) du Trésor américain et/ou le Bureau of Industry and Security (BIS) du Département du commerce américain et/ou le Royaume-Uni au travers de His Majesty's Treasury (HMT) du Ministère des finances britannique et/ou toute autre autorité équivalente prononçant des mesures restrictives, dans la mesure où celles-ci sont applicables.

Pays Sanctionné signifie tout pays ou territoire faisant l'objet, au titre des Réglementations Sanctions, de restrictions générales relatives aux exportations, importations, financements ou investissements.

A la date du présent Contrat, les Pays Sanctionnés sont la Corée du Nord, Cuba, l'Iran, le Soudan, la Syrie et le territoire de Crimée, étant entendu que cette liste peut être amenée à évoluer.

LUTTE CONTRE LA CORRUPTION - L'Emprunteur s'engage à respecter l'ensemble des Réglementations Anti-Corruption et à ne pas utiliser, prêter, investir, ou mettre autrement à disposition le produit du Prêt dans des opérations qui constituent ou concourent à un acte de corruption ou de trafic d'influence.

Dans la mesure où il est soumis aux dispositions de l'article 17 de la Loi n° 2016-1691 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, l'Emprunteur déclare qu'il a pris toutes les mesures nécessaires et a notamment adopté et mis en oeuvre des procédures et

codes de conduite adéquats afin de prévenir toute violation de ces lois et réglementations relatives à la lutte contre la corruption et le trafic d'influence.

L'Emprunteur s'engage à informer immédiatement le Prêteur :

(i) de toute mise en examen ou mesure équivalente effectuée sur la base de l'une des Réglementations Anti-Corruption ;

(ii) de toute condamnation - en première et, le cas échéant, dernière instance - prononcée à son encontre ou à l'encontre d'une personne agissant pour son compte sur la base de l'une des Réglementations Anti-Corruption ;

(iii) en cas d'apparition de sa société sur l'une des listes d'exclusion des institutions internationales suivantes, accessibles au public : Groupe Banque mondiale, Banque africaine de développement, Banque asiatique de développement, Banque européenne pour la reconstruction et le développement et Banque interaméricaine de développement ;

(iv) de toute signature d'accord transactionnel relatif à une violation d'une des Réglementations Anti-Corruption par l'Emprunteur ou toute personne agissant pour son compte.

Réglementations Anti-Corruption signifie (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires françaises relatives à la lutte contre la corruption et le trafic d'influence, notamment celles contenues au Livre IV, Titre III "Des atteintes à l'autorité de l'Etat" et Titre IV "Des atteintes à la confiance publique" du Code pénal et (ii) les réglementations étrangères relatives à la lutte contre la corruption à portée extraterritoriale, notamment américaine (Foreign Corrupt Practices Act) et britannique (UK Bribery Act) dans la mesure où celles-ci sont applicables.

EXCLUSION DE L'IMPREVISION – Les parties sont convenues d'un commun accord de renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code Civil.

LOI APPLICABLE - La loi applicable au présent contrat est la loi française.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION - A défaut de règlement amiable, tout différend survenant à l'occasion de l'interprétation ou de l'application du contrat sera soumis aux tribunaux de Paris.

NOTIFICATIONS - Pour l'exécution des présentes, les notifications seront adressées :

- pour le Prêteur en son siège social à MAISONS-ALFORT CEDEX (94710)
27-31 Avenue du Général Leclerc.

- pour l'Emprunteur (les Cautions, les Intervenants et les Tiers Constituants)
en leur domicile ou siège.

GARANTIES

1°) AFFECTATION HYPOTHECAIRE PAR L'EMPRUNTEUR

En garantie du remboursement du prêt en principal, soit la somme de TROIS MILLIONS D'EUROS (3 000 000,00 EUR), plus les intérêts, frais, commissions et autres accessoires et de l'exécution de toutes les obligations résultant du prêt consenti par le Prêteur, **l'Emprunteur affecte et hypothèque à hauteur d'une somme en principal de TROIS MILLIONS D'EUROS (3 000 000,00 EUR) spécialement au profit du Prêteur qui accepte, les droits réels résultant du bail emphytéotique sus-visé conférés sur les volumes ci-après désignés et les ouvrages et constructions édifiés dans lesdits volumes**, tels qu'ils sont sans aucune exception ni réserve des différentes parties qui les composent, lors même

qu'elles auraient été omises dans la désignation avec tous les ouvrages et constructions édifiés ou à édifier dans les Biens, tous immeubles par destination et toutes augmentations ou améliorations qui pourront être faites.

L'Emprunteur s'interdit formellement d'aliéner ou de louer tout ou partie des biens hypothéqués, étant stipulé que cette interdiction est une condition essentielle du crédit sans laquelle il n'aurait pas été consenti et que les actes accomplis au mépris de cette interdiction ne pourront en aucun cas être opposés au Prêteur.

L'interdiction de louer ne s'applique ni aux baux connus et acceptés du Prêteur au moment de l'octroi du prêt, ou dont la signature serait une condition particulière du crédit, ni aux baux consentis ultérieurement, mais formellement acceptés par le Prêteur.

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **ROYAN (CHARENTE-MARITIME) (17200) 6 Allée des Rochers.**

1°) Les droits restant à courir dans le bail emphytéotique reçu par Maître ROCHELOIS, notaire à PARIS les 7 et 14 novembre 1990, en tant qu'ils portent sur les volumes de l'assiette foncière ci-après désignée,

2°) Les constructions édifiées sur le terrain loué en vertu du bail emphytéotique, ci-dessus énoncé, savoir :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la volumétrie situé sur la **Commune de ROYAN (Charente-Maritime) 6, allée des Rochers**, figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	246	9001 ALL DES ROCHERS	00ha 60a 00ca

Les volumes suivants :

Volume numéro deux (2)

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un Centre Hôtelier étagé sur les niveaux R-2, R-1, rez-de-chaussée, R+1, R+2, R+3, R+4
- le droit de jouissance attaché à ce lot
- la propriété privative des constructions

3/5èmes INDIVIS du Volume numéro trois (3)

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis (ascenseur et entrée commune) étagé sur les niveaux R-3, R-2, R-1, rez-de-chaussée, R+1, R+2, R+3, R+4
- le droit de jouissance attaché à ce lot
- la propriété privative des constructions

3/5èmes INDIVIS du Volume numéro quatre (4)

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis (voirie commune à l'hôtel et au Centre de Thalassothérapie) au niveaux R-1
- le droit de jouissance attaché à ce lot
- la propriété privative des constructions

3/5èmes INDIVIS du Volume numéro cinq (5)

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis entre l'hôtel et le centre de thalassothérapie inscrit entre la cote NGF moyenne de 13,60 m et sans limitation en hauteur d'une superficie de 70 m² environ ;
Ce volume correspond au terrain délaissé en bordure du Centre de Thalassothérapie
- le droit de jouissance attaché à ce lot,
- la propriété privative des constructions

3/5èmes INDIVIS du Volume numéro six (6)

Ce lot comprend :

- la propriété privative d'un volume correspondant à un lot indivis inscrit entre la cote N.G.F. (14m) et sans limitation de hauteur, d'une superficie de 1.712 m² environ
Ce volume correspond a surplomb du jardin d'agrément du Centre de Thalassothérapie de la voirie d'accès
- le droit de jouissance attaché à ce lot
- la propriété privative des constructions

Etat descriptif de division volumétrique

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROCHELOIS, notaire à PARIS, le 7 novembre 1990, publié au service de la publicité foncière de MARENNES , le 30 janvier 1991 volume 1991P numéro 734.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 11 janvier 1991 et publiée audit service de la publicité foncière de MARENNES, le 30 janvier 1991 volume 1991P numéro 735.

EFFET RELATIF

Vente à titre de levée d'option contenant cession de bail emphytéotique et vente des constructions suivant acte reçu par Maître Soline YVON, notaire à PARIS le 22 décembre 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de MARENNES ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de LA ROCHELLE 1 auprès duquel l'inscription sera prise.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les droits restant à courir dans le bail emphytéotique et les constructions édifiées, ci-dessus désignés, appartiennent à l'Emprunteur, par suite de l'acquisition qu'il en a faite à titre de levée d'option de :

La Société dénommée **BPCE LEASE IMMO, anciennement dénommée FRUCTICOMI**, Société Anonyme au capital de 62.029.232,00 EUR, dont le siège social est situé à PARIS (75013) 50, avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 333.384.311 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Moyennant le prix de 1,20 euros TTC payé comptant et quittancé dans l'acte.

Suivant acte reçu par Maître Soline YVON, notaire à PARIS le 22 décembre 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef de la société BPCE LEASE IMMO (anciennement dénommée FRUCTICOMI)

Concernant l'origine de propriété des Biens Immobiliers du chef de la société BPCE LEASE IMMO, les Parties conviennent de se référer aux différentes opérations décrites dans l'exposé qui précède et dispensent le Notaire soussigné d'établir à nouveau cette origine de propriété sous le présent article.

Du chef de la Ville de ROYAN

La ville de ROYAN est propriétaire du terrain pour l'avoir acquis avec une plus grande étendue de terrain d'une contenance originaire de 40.606 m² cadastrée section AE n° 1211 et 1214 de l'Etat (Direction Départementale des Impôts de la Charente Maritime, 2 rue Jeanne Dalbret à La Rochelle),

Suivant acte administratif déposé aux Archives de la Préfecture en date du 4 décembre 1968.

Cette acquisition a eu lieu pour l'ensemble des terrains moyennant le prix principal d'UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE CINQ MILLE FRANCS (1.455.000 FRF) que la Ville de ROYAN s'est obligée à acquitter de la manière suivante :

Par le versement d'une somme de : UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE FRANCS (1.275.000,00 FRF) à la Caisse du Bureau chargée du recouvrement des recettes domaniales à ROYANT, en trois fractions, savoir :

- 572.000 FRF dans le mois de la vente,
- 353.000 FRF le 1er avril 1969,
- 350.000 FRF le 1er avril 1970.

Lesquelles sommes ont été intégralement payées aux dates convenues.

Et moyennant diverses charges énoncées au bail emphytéotique des 7 et 14 novembre 1990.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de MARENNES, le 13 décembre 1968 volume 3921 n° 5.

Par suite de la révision du cadastre des parcelles AE n°1211 et 1214 ont été réunies et cadastrées section AE n° 172. Cette parcelle a été divisée en 6 autres parcelles savoir les parcelles cadastrées :

- . section AE numéro 185 pour 87a 93ca,
- . section AE numéro 186 pour 1ha 60ca,
- . section AE numéro 187 pour 1ha 37a 24ca,
- . section AE numéro 190 pour 51a 65ca,
- . section AE numéro 189 pour 2a 15ca
- . section AE numéro 188 pour 4a 21ca.

Ainsi notamment qu'il résulte d'un acte reçu par Maître DUFOUR, Notaire à ROYAN du 13 février 1971 publié le 2 mars 1971 volume 4380 n° 16.

Les parcelles n°186 et 187 ont été réunies et divisées en deux autres parcelles cadastrées savoir :

- . section AE numéro 215 pour 84a 97ca,
- . section AE numéro 216 pour 2ha 12a 27ca

Ainsi notamment qu'il résulte d'un acte de Maître BARDE Notaire à ROYAN du 9 janvier 1979 publié le 15 février 1979, volume 5824, n° 43.

La parcelle n° 216 a elle-même été éclatée en deux autres parcelles cadastrées :

- . section AE n° 223,
- . section AE n° 224 pour 44a 19ca.

Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre n° 2.703 du 4 juillet 1983 publié le 13 juillet 1983 volume 7098 n° 14.

La parcelle AE n° 223 a été éclatée en quatre autres parcelles savoir :

- . section AE numéro 234 pour 15a 81ca,
- . section AE numéro 235 pour 9a 70ca,
- . section AE numéro 236 pour 1ga 36a 96ca,
- . section AE numéro 233 pour 5a 10ca.

Les parcelles alors cadastrées section AE numéros 224 et 234 ont été réunies en une seule et même parcelle actuellement cadastrées section AE numéro 246 pour 60a 00ca, objet des présentes.

Observation étant ici faite que la Ville de ROYAN avait consenti la vente des biens et droit immobilier dont il s'agit au profit de :

La société civile dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L'EUROTEL-ROYAN ».

Et plus précisément d'une parcelle de terrain située à ROYAN, lieudit « Fort du Chay », d'une superficie alors de 16.000 mètres carrés, cadastrée section AE n°186, correspondant pour partie à la parcelle actuellement cadastrée AE n°246.

Suivant acte reçu par Maître DUFOUR Notaire à ROYAN le 13 février 1971.

Cette vente avait été soumise à deux conditions suspensives :

- De l'obtention d'un permis de construire rectificatif ou d'un nouveau permis de construire autorisant l'édification d'un complexe hôtelier sur le terrain vendu pouvant comprendre 300 unités chambres, maximum.
- Et de l'obtention, dans un délai maximum de 4 mois, à compter de la délivrance dudit permis de construire, d'un accord de principe de la CAISSE CENTRALE DE CREDIT HÔTELIER ET D'INDUSTRIE ou du CREDIT NATIONAL, pour un prêt spécial au taux particulier pour les opérations bénéficiant du fonds de développement économique et social.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES 1er bureau, le 2 mars 1971, volume 4480, numéro 16.

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUFOUR Notaire susnommé, le 28 octobre 1972, il a été constaté la non-réalisation des conditions suspensives affectant la vente du 13 février 1971.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MARENNES 1er bureau, le 11 décembre 1972, volume 4703, numéro 19.

SERVITUDES OU CHARGES PARTICULIERES GREVANT LES BIENS

Une note sur les servitudes grevant les Biens objet de la présente affectation hypothécaire demeure ci-annexée.

2°) NANTISSEMENT DU FONDS DE COMMERCE

En garantie du remboursement du prêt en principal, intérêts, frais, commissions et autres accessoires et de l'exécution de toutes les obligations résultant du prêt consenti par le Prêteur, l'Emprunteur donne en nantissement au profit du Prêteur qui accepte, l'ensemble sans exception ni réserve des éléments composant le fonds de commerce d'hôtel exploité à ROYAN (17200) 6 Allée des Rochers **sous l'enseigne HOTEL CORDOUAN** faisant l'objet d'une immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINTES sous le n°379 396 450.

ETENDUE DU NANTISSEMENT

(Articles L. 141-5 et suivants du code de commerce)

Le nantissement est conféré en garantie de toute somme due en vertu des présentes en capital, intérêts, frais et accessoires et frappe l'universalité des éléments corporels et incorporels qui composent le fonds de commerce, sans exception et notamment la totalité des mobilier et matériel d'exploitation, (sans préjudice de l'affectation hypothécaire grevant les immeubles par destination), les droits aux baux ou droits d'occupation de toute nature de tous locaux d'exploitation, y compris éventuellement les dépôts et annexes ainsi que toutes licences, marques et tous brevets.

En cas de vente du fonds de commerce à la requête du Prêteur, le constituant, propriétaire des locaux d'exploitation soit actuellement, soit par acquisition ultérieure, s'oblige à concéder un bail de neuf ans à tout acquéreur dudit fonds aux conditions légales et d'usage pour un loyer fixé par la juridiction compétente, à défaut d'accord amiable.

Le fonds de commerce ne pourra être transféré qu'avec l'accord du Prêteur. L'Emprunteur s'engage expressément à aviser ce dernier, au moins quinze jours à l'avance, de ce transfert. Le transfert du fonds effectué sans l'accord du Prêteur ou sans avis préalable entraînera l'exigibilité immédiate de toutes les sommes dues.

Outre le nantissement de fonds de commerce, l'Emprunteur cède ou délègue et transporte à BPIFRANCE, qui accepte, toutes les indemnités qui pourraient lui être dues en vertu de la législation commerciale, en cas de fin de bail pour quelque cause que ce soit. BPIFRANCE sera subrogé dans les droits et actions de l'Emprunteur relatifs auxdits locaux et pourra seul percevoir le montant des indemnités à concurrence du montant de la créance, en principal, intérêts, frais et accessoires.

Observation étant ici faite que, savoir :

- une décision de classement de l'établissement hôtelier ci-dessus visé en hôtel 4 étoiles a été délivré le 23 mars 2021 dont une copie demeure ci-annexée.

Annexe n°10

- le Maire de la Ville de ROYAN a par arrêté en date du 20 octobre 2022 autorisé la poursuite de l'exploitation de l'établissement HOTEL CORDOUAN et CENTRE DE THALASSOTHERAPIE de type OLNUX 2^{ème} catégorie suite à l'avis favorable de la commission de sécurité établi à l'occasion de la visite en date du 6 octobre 2022. Une copie de l'arrêté du 20 octobre 2022 accompagné du procès-verbal de visite établi suite à la visite du 6 octobre 2022 est demeurée ci-annexée.

Annexe n°11

- **aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 29 décembre 2014 la société SHIR a consenti un contrat de location**

gérance à la société REVITHAL (SIREN 378 939 557) expirant le 31 décembre 2024, laquelle société a pris acte dudit nantissement aux termes d'une délibération des associés en date du

ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS

Ledit fonds de commerce appartient à la société **SHIR, Emprunteur**, pour l'avoir créé dans les locaux sus-désignés, son activité ayant commencé le [●] 1991, ainsi qu'il résulte de l'extrait k-bis de ladite société en date du [●].

3°) CAUTION SOLIDAIRE

Madame Agnès MARQUETON, agissant en qualité de la Société dénommée **SOCIETE CHARENTAISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER ayant pour sigle SCIH**, sus-dénommée, Intervenant aux présentes ainsi qu'il est dit ci-dessus, après avoir pris connaissance du présent acte, **déclare se constituer envers le Prêteur, caution solidaire de l'Emprunteur du paiement de toutes les sommes dues dans les mêmes conditions d'exigibilité normale ou anticipée du prêt objet du présent acte, en principal, intérêts, frais, commissions et accessoires y compris l'indemnité de remboursement anticipé.**

En cas de pluralité de Cautions Solidaires de l'Emprunteur, elles renoncent au bénéfice de division. Le Prêteur pourra alors exiger de l'une quelconque d'entre elles le paiement des sommes dues par l'Emprunteur, dans la limite de l'engagement de chacune des Cautions Solidaires.

La Caution Solidaire renonce à l'exercice de toute subrogation tant que le Prêteur ne sera pas intégralement remboursé et à se prévaloir d'une utilisation du prêt par l'Emprunteur à des fins non conformes à ses engagements.

La Caution Solidaire ne fait pas de la situation de l'Emprunteur ainsi que de l'inobservation de clauses particulières la condition déterminante de son engagement; de même la disparition de liens de fait ou de droit susceptibles d'exister entre la Caution Solidaire et l'Emprunteur n'emporte pas la libération de celle-ci qui ne peut révoquer son engagement.

En cas de non-paiement d'une somme quelconque à bonne date, comme en cas de défaillance quelconque de l'Emprunteur en cas notamment d'admission de ce dernier au bénéfice de toute procédure collective, telle que liquidation judiciaire ou en cas de cessation d'exploitation, la Caution Solidaire renonce à se prévaloir du bénéfice du terme et à exciper de toute disposition légale en faveur de l'Emprunteur relativement à l'époque du paiement et s'engage irrévocablement à rembourser immédiatement au Prêteur à première réquisition de ce dernier le montant intégral des sommes qui lui seront dues dans la limite de l'engagement de la Caution sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire.

L'engagement de la Caution Solidaire ne cesse pas à l'échéance du prêt si l'Emprunteur demeure encore tenu envers le Prêteur au titre dudit prêt. En cas de cautionnement d'une durée inférieure à celle du prêt, la Caution Solidaire demeurera tenue de toutes les sommes devenues exigibles avant le terme de son engagement.

La Caution Solidaire ne pourra se prévaloir de délais de paiement accordés à l'Emprunteur.

Le présent cautionnement s'ajoute et s'ajoutera à toutes autres garanties réelles ou personnelles qui ont pu ou qui pourront être fournies au profit du Prêteur par la Caution Solidaire, par l'Emprunteur ou par tout tiers.

Le cautionnement est soumis aux lois de la République Française.

Le dispositif informatique du Prêteur permet l'information des cautions conformément aux dispositions de l'article 2302 du Code Civil.

En conséquence, la Caution Solidaire accepte que le Prêteur prouve l'accomplissement de son obligation d'information au moyen de double de documents édités par ledit dispositif.

STIPULATION DE CONCURRENCE DE RANG

Ainsi qu'il est dit dans l'**EXPOSE** ci-dessus, toutes les sûretés réelles énoncées au paragraphe « **GARANTIES** » ainsi que toutes les inscriptions qui seront prises au profit au profit du Prêteur et de la Banque auprès du Service de la Publicité Foncière et du Tribunal de Commerce compétents en vertu d'une part du présent acte d'autre part de l'acte de prêt consenti ce jour par la Banque à l'Emprunteur aux termes d'un acte reçu par **Maître Soline YVON Notaire à PARIS**, viendront en concurrence entre elles quelles que soient les dates de leur régularisation.

En conséquence, le Prêteur et la Banque consentent expressément à être colloqués au même rang dans tous ordres et distributions judiciaires ou amiables ayant pour objet le prix des Biens faisant l'objet d'une hypothèque conventionnelle et le prix du Fonds de Commerce faisant l'objet d'un nantissement, et les indemnités d'assurances en cas de sinistre des Biens et du Fonds de Commerce, et le prix des actions données en nantissement, le tout proportionnellement au montant de leurs créances respectives en capital.

Le Prêteur et la Banque s'engagent à s'informer mutuellement de tout événement susceptible de remettre en cause la bonne fin de leur prêt respectif.

Nonobstant la présente concurrence de rang, tant le Prêteur que la Banque disposeront indépendamment l'un de l'autre du droit de mettre en œuvre la ou les sûretés sus-mentionnées lui profitant, ceci à sa seule volonté, mais à condition, préalablement, d'en avoir informé l'autre.

Le Prêteur s'oblige à intervenir à l'acte sus-énoncé reçu ce jour par Maître Soline YVON pour réitérer les présents accords et engagements.

DECLARATIONS

Chacune des Parties et chacun des Intervenants au présent acte déclare, savoir :

- En ce qui concerne les personnes physiques :

- . que leur état civil et leur résidence sont bien ceux indiqués en tête des présentes,
- . qu'elles n'ont pas changé de nom ni de prénoms depuis leur naissance,
- . qu'elles ne sont frappées d'aucune mesure pouvant porter atteinte à leur capacité civile et à la libre disposition de leurs biens,
 - qu'elles n'ont pas et n'ont jamais été en état de cessation de paiements, redressement ou liquidation judiciaires,
 - qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs.

- En ce qui concerne les personnes morales :

- . que les forme, dénomination et siège sont bien ceux indiqués en tête des présentes,
- . qu'elles ne sont frappées d'aucune mesure pouvant porter atteinte à leur capacité civile et à la libre disposition de leurs biens,
 - qu'elles n'ont pas et n'ont jamais été en état de cessation de paiements, redressement ou liquidation judiciaires.

ETATS DES INSCRIPTIONS

Etat Hypothécaire :

Un état-réponse des inscriptions délivré automatiquement par le service d'Accès des Notaires au Fichier Immobilier du Service de la Publicité Foncière de LA ROCHELLE 1 le 23 novembre 2022 et renouvelé le2023 ne révèle aucune inscription.

A vérifier à réception de l'état renouvelé

RANG DE L'INSCRIPTION HYPOTHECAIRE

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

Etat des gages et nantissements :

Un état des inscriptions délivré le par le Greffe du Tribunal de Commerce de SAINTES et certifié à la date du, révèle

Une inscription de nantissement de fonds de commerce prise le 16 mars 2016 numéro 64 au profit de BNP PARIBAS pour sûreté d'une somme de 517.500 euros.

CARACTERISTIQUES DES INSCRIPTIONS

1. L'inscription d'hypothèque conventionnelle qui sera prise en vertu des présentes par les soins de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la dernière échéance de l'obligation garantie, tel que ce remboursement est prévu au paragraphe "**CONDITIONS PARTICULIERES**", soit le **31 décembre 2036**.

Il est ici précisé que les parties évaluent le montant des accessoires à 15 % de la somme en principal.

2. L'inscription de nantissement qui sera prise en vertu des présentes par les soins de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes conservera le privilège pendant dix (10) ans à compter de sa date, conformément aux textes en vigueur.

Il est ici précisé que les parties évaluent le montant des accessoires à 15 % de la somme en principal.

COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE

Les Parties requièrent la délivrance d'une copie exécutoire nominative du présent acte, et requièrent expressément le Notaire dénommé en tête des présentes rédacteur du présent acte de remettre l'original de celle-ci au Prêteur.

NOTIFICATIONS A LA COMPAGNIE D'ASSURANCE

Conformément aux **CONDITIONS GENERALES** ci-dessus énoncées, et afin de permettre au Prêteur de bénéficier des dispositions légales relatives au versement des indemnités dues, en cas de sinistre, notifications seront faites aux frais de l'Emprunteur par les soins du Notaire dénommé en tête des présentes auprès de la Compagnie d'assurance dont les coordonnées sont les suivantes :

En ce qui concerne les Biens immobiliers et le Fonds de commerce

- Compagnie d'assurance (Dénomination et siège) : GENERALI IARD – 2 rue Pillet Will – 75009 PARIS

- Courtier (dénomination et siège) : ASTART ASSURANCES – 10 rue de Penthièvre – 75008 PARIS

- Police : n° AS954130; date : 1^{er} janvier 2023

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu, savoir :

- Pour le Prêteur, en son siège social sus-énoncé,
- Pour l'Emprunteur, en son siège social sus-énoncé,
- Pour la Caution Solidaire, en son siège sus-énoncé,
- Pour la Banque, en son siège social sus-énoncé,
- Pour la validité de l'inscription au Service de la Publicité Foncière, en l'Etude du Notaire dénommé en tête des présentes,
- Et pour la validité de l'inscription au greffe du Tribunal de Commerce, en l'Etude de (dans le ressort du TGI où se trouve le siège du fonds)

FRAIS

Les frais du présent contrat et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, et notamment les rémunérations dues au titre des modifications apportées au contrat ou consécutives à des prestations non contractuelles, seront à la charge de l'Emprunteur qui s'oblige à leur paiement.

PAIEMENT SUR ETAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes, lesquelles sont alors des copies en version numérisée.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa

signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.