



Extrait de l'acte de prêt VAL-04

LINDBERGH FORMATION — 16 rue de Maillé, 91310 Montlhéry · RCS Evry 817 946 114

Document établi le 24/09/2026

Pièce d'entrée · document fictif

Document fictif — exemple de démonstration

Ce document est produit par le site Blue Lemon Agent pour illustrer ce qu'un agent IA remet à ses utilisateurs. Les sociétés, dossiers, montants et personnes qui y figurent sont inventés. Il n'a aucune valeur juridique, comptable ni commerciale.

Document fictif, produit pour la démonstration. Acte, emprunteur, immeuble et clauses inventés. **Aucune écriture n'est faite dans un système réel. Cette pièce est la matière première** : la clause telle qu'elle est déposée au coffre documentaire de la compagnie, reprise sans retouche.

Le document d'autorité, champ par champ

Champ	Contenu
Acte	Prêt hypothécaire VAL-04, signé le 18/04/2022
Emprunteur	Société civile propriétaire de l'immeuble de bureaux Docks Ferrandine
Prêteur	Assurances du Vallon — détention en direct, portefeuille de placement
Clause de calcul	Article 19.2 — ratio de couverture du service de la dette (DSCR)
Version en vigueur	Version 2, adoptée le 06/02/2025 par avenant n° 1

Champ	Contenu
Version antérieure	Version 1 du 18/04/2022 — conservée, les tests antérieurs restent lisibles sous elle
Périodicité du test	Semestrielle, aux arrêts du 30 juin et du 31 décembre
Maturité	18/04/2034 — part in fine 24 100 000 €
Hierarchie des documents	Acte, puis avenant n° 1, puis lettre d'accord du 12/09/2023 ; en cas de divergence, l'avenant prime

Ce que la clause 19.2 négocie, terme par terme

Terme de la clause	Ce que l'acte impose	Ce qu'une définition comptable générique aurait retenu
Période	Douze mois glissants arrêtés à la date de test	Exercice comptable clos
Produits retenus	Loyers quittancés	Loyers facturés
Charges déduites	Charges non récupérables uniquement	Ensemble des charges d'exploitation
Provision	Provision de gros entretien, dans la limite admise par l'acte	Aucune, ou la provision comptable
Dénominateur	Service de la dette de la même période, intérêts et amortissement contractuel	Charge d'intérêts seule
Arrondi	Trois décimales, arrondi au plus proche	Deux décimales
Seuil	1,05 en plancher	—

L'ajustement demandé par l'emprunteur, et son sort

L'emprunteur a demandé, par courrier du 30/07/2026, la réintégration de **380 000 €** d'indemnité d'éviction étalée sur trois exercices. **La clause 19.2 ne mentionne pas cet ajustement, et la délégation d'investissement ne l'a pas approuvé : il est exclu du calcul et affiché comme exclu.** Ce que la démonstration montre à cet endroit précis : avec l'ajustement, le DSCR sortait à **1,16** et la marge à **10,7 %**, au-dessus du seuil de vigilance — **le dossier serait redescendu de P3 à P4**. Un ajustement non approuvé ne change pas seulement un chiffre : il change le rang auquel le dossier arrive.

Déposé le — Acte déposé au coffre documentaire le 21/04/2022 ; avenant n° 1 déposé le 10/02/2025

Écritures externes — 0 — clause lue et citée, aucun document modifié

Portée de ce document : le service exploité par Blue Lemon Agent. Pour un agent déployé chez vous, la localisation applicable est celle de l'architecture décrite au devis et vérifiée avant mise en service ; l'exécution locale n'est annoncée que pour la configuration explicitement décrite et recettée au devis ; l'isolation applicable dépend du mode de déploiement décrit au devis, aucune isolation dédiée n'étant présumée ; les mécanismes de chiffrement en transit et au repos, leurs composants et la gestion des clés sont ceux documentés pour l'architecture retenue ; les rôles et permissions sont configurés et recettés pour les identités et systèmes effectivement raccordés ; les événements journalisés, leur contenu, leur durée de conservation et leurs accès sont définis pour le déploiement retenu.