

Nombre de membres élus au Bureau : 50	Membres en fonction : 50	Membres présents : 40	Absent(s) excusé(s) : 7	Absent(s) : 3	Pouvoir(s) : 1
--	-----------------------------	--------------------------	----------------------------	---------------	-------------------

Date de convocation : 27 novembre 2018

Vote(s) pour : 41
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Séance du Lundi 3 décembre 2018,

Sous la présidence de Monsieur Jean-Luc BOHL, Président de Metz Métropole, Maire de Montigny-lès-Metz.

Secrétaire de séance : Hélène KISSEL.

Point n°2018-12-03-BD-25 :

Projet de construction par BATIGERE MAISON FAMILIALE de 7 logements PSLA - 11 rue du Goullon à Metz : garantie d'emprunt - 1 cas.

Rapporteur : Madame Isabelle KAUCIC

Le Bureau,
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code Civil,

VU la délibération du Conseil de Communauté du 28 avril 2014 portant délégation du Conseil au Bureau,

VU le Règlement Particulier d'Intervention en matière d'équilibre social de l'habitat approuvé par délibération du Bureau en date du 11 décembre 2017,

CONSIDERANT la demande formulée par BATIGERE MAISON FAMILIALE en date du 12 octobre 2018, tendant à obtenir la garantie de Metz Métropole pour un emprunt qu'elle a contracté auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant total de 1 139 972 €,

VU le projet de contrat de prêt dont le projet, joint en annexe, sera finalisé par la Caisse d'Epargne après réception de la délibération correspondante,

DECIDE d'accorder sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 1 139 972 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse d'Epargne, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt, constitué d'une ligne du prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du contrat de prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse d'Epargne, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

La collectivité s'engage pendant toute la durée du contrat de prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer avec l'emprunteur le contrat de prêt et la convention financière définissant les conditions de la présente garantie.

Pour extrait conforme
Metz, le 4 décembre 2018
Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général des Services

Hélène KISSEL



CONVENTION FINANCIERE

relative à la garantie de Metz Métropole au remboursement d'un emprunt en vue de la construction par BATIGERE de 7 logements PSLA – 11 rue du Goullon à Metz

Entre

La SA d'HLM BATIGERE MAISON FAMILIALE, dont le siège est situé à Metz, 6, avenue André Malraux, représentée par sa Directrice Générale, Cécile ROUSSEL, en vertu de la délibération de son Conseil d'Administration en date du 4 juin 2018, dénommée ci-après : «BATIGERE MAISON FAMILIALE» d'une part,

et :

Metz-Métropole, représentée par son Président, Jean-Luc BOHL, ou son représentant, en vertu d'une délibération du Bureau en date du 3 décembre 2018,

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1

Ainsi que décidé par le Bureau en sa séance du 3 décembre 2018, Metz Métropole accorde sa garantie aux engagements pris ou restant à prendre par BATIGERE MAISON FAMILIALE en ce qui concerne le contrat de prêt comprenant une ligne et contracté aux conditions suivantes :

Organisme prêteur :	Caisse d'Epargne
Ligne du prêt :	Prêt PSLA Caisse d'Epargne
Montant :	1 139 972 €
Durée :	30 ans
Index :	Livret A
Marge fixe sur index :	-
Taux d'intérêt* :	0,85 % les 5 premières années 1,05 % les 25 années suivantes
Périodicité :	Annuelle
Profil d'amortissement :	-
Modalité de révision :	Sans objet
Taux de progressivité des échéances :	0%
Taux plancher de progressivité des échéances :	-

* : Les taux indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction des variations de l'index

Ce contrat de prêt est destiné à financer la réhabilitation de 7 logements PSLA – 11 rue du Goullon à Metz. Le coût total de l'opération est estimé à 1 139 972 € TTC.

ARTICLE 2

En exécution de la garantie précitée, Metz Métropole s'oblige à suppléer la carence éventuelle de BATIGERE MAISON FAMILIALE par le paiement de tout ou partie des annuités d'intérêts et d'amortissement résultant de l'emprunt pour un montant total de 1 139 972 €.

ARTICLE 3

Le ou les paiements ainsi effectués par Metz Métropole pour le compte de BATIGERE MAISON FAMILIALE auront le caractère d'avances recouvrables. Ces avances de fonds seront productives d'intérêts au taux tel que défini à l'article 1 ci-dessus.

ARTICLE 4

BATIGERE MAISON FAMILIALE s'engage à prélever le montant nécessaire au paiement des charges de l'emprunt précité sur la différence réalisée entre l'encaissement des loyers des logements de son patrimoine actuel et les charges d'exploitation de ce même patrimoine.

ARTICLE 5

BATIGERE MAISON FAMILIALE s'engage par la présente à rembourser à Metz Métropole toutes les avances de fonds de cette dernière, sous réserve toutefois que ces remboursements ne mettent pas obstacle au service régulier des annuités d'intérêts et d'amortissement dues aux organismes prêteurs.

ARTICLE 6

Le remboursement prévu à l'article 5 pourra s'effectuer par annuités, mais devra commencer dès le moment où la trésorerie de BATIGERE MAISON FAMILIALE le permettra et, dans tous les cas, au plus tard, un an après que Metz Métropole aura été dans l'obligation d'assurer le règlement d'une annuité.

ARTICLE 7

L'importance des sommes que BATIGERE MAISON FAMILIALE aura ainsi à rembourser à Metz Métropole pourra varier selon les possibilités financières de ladite société ; d'une façon générale, les fonds versés par Metz Métropole - au titre de la garantie communautaire - devront lui être remboursés le plus tôt possible par cette SA d'HLM et, en tout état de cause, dans un délai maximum de 2 années après l'amortissement intégral de l'emprunt visé à l'article 1.

ARTICLE 8

Metz Métropole se réserve le droit, chaque fois qu'elle le jugera utile et, en tout état de cause, au moment de la signature de la présente convention et pendant toute sa durée d'effet, de faire procéder à la vérification des opérations et des écritures de BATIGERE MAISON FAMILIALE qui, à cet effet, devra fournir à Metz Métropole sur simple demande de cette dernière, les documents financiers et comptables reflétant la marche de ladite société et nécessaires à une telle vérification.

ARTICLE 9

BATIGERE s'engage à mentionner la participation financière de Metz Métropole sur tous les documents de communication et d'information relatifs à l'opération, et ce dès sa construction (panneau d'affichage, inauguration, etc.) Un exemplaire de ces documents et des photos des panneaux d'affichage devront être transmis à Metz Métropole. BATIGERE MAISON FAMILIALE s'engage également à associer Metz Métropole à toute manifestation relative à l'opération (pose de la première pierre, inauguration...).

ARTICLE 10

La présente convention ne deviendra effective qu'après signature et à compter de sa date de dépôt à la Préfecture de Moselle. Elle sera valable jusqu'à remboursement intégral des avances de fonds que Metz Métropole aura été appelée à faire en exécution de la garantie communautaire.

ARTICLE 11

Les frais, droits et timbres résultant de la présente convention seront à la charge de BATIGERE MAISON FAMILIALE.

Fait à Metz, le
en 2 exemplaires.

Pour BATIGERE MAISON FAMILIALE
La Directrice Générale

Pour le Président de Metz Métropole
La Vice-Présidente déléguée

Cécile ROUSSEL

Isabelle KAUCIC
1^{ère} Adjointe au Maire de Metz



CAISSE D'ÉPARGNE
GRAND EST EUROPE

Nom : BATIGERE MAISON FAMILIALE
N° Crédit : 18L08211
Montant : 1.139.972,00 Euros

CONTRAT DE PRET PSLA NON TRANSFERABLE A TAUX REVISABLE LIVRET A

Entre les soussigné(s) :

- La **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE GRAND EST EUROPE**, Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 681.876.700 € - siège social à STRASBOURG (67000), 1, avenue du Rhin - 775 618 622 RCS STRASBOURG - immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07 004 738,

Représentée par Madame Marie-Sophie LIOTARD – Responsable Réalisation Crédits PRO/BDR Ouest, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée au cours du présent contrat, "La Caisse d'Épargne",

Et

- **BATIGERE MAISON FAMILIALE**, Société anonyme au capital de 228.673,52 Euros (variable), dont le siège social est à METZ (57000) – 6, avenue André Malraux, immatriculée au RCS de METZ sous le n° 357 802 032,

Représentée par Madame Cécile ROUSSEL, agissant en sa qualité de Directeur Général,

Ci-après dénommée au cours du présent contrat, "l'Emprunteur",

Et

- **METZ METROPOLE** (SIREN : 200 039 865),
sise Harmony Park, 11 bd Solidarité – 57000 METZ

Représentée par Monsieur Jean-Luc BOHL, en sa qualité de Président,

Ci-après dénommée au cours du présent contrat, "la Caution"

Il a été convenu ce qui suit :

1. Objet

La Caisse d'Épargne consent à l'Emprunteur un prêt conventionné Prêt Social de Location Accession non transférable au Locataire-accédant, noté ci-après **PSLA non transférable** dont l'objet est de financer le programme de location-accession situé 11, rue Le Gouillon - 57000 METZ.

Ce programme et son financement font l'objet d'un contrat ou plusieurs contrats régis par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière et prévoyant le paiement fractionné du prix, ainsi que par les articles R331-76-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), et plus généralement par l'ensemble de la réglementation applicable, dont l'Emprunteur déclare avoir pris connaissance.

Le transfert de propriété de ces logements est prévu au profit de personnes physiques, appelées locataires-accédants, dont les revenus, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession, sont inférieurs aux plafonds de ressources du prêt à l'accession sociale (ou PAS) mentionnés à l'article R. 331-66 du CCH.

Paraphes

ch *PA*

Lorsque le locataire-accédant décidera de lever l'option d'achat et de bénéficier du transfert de propriété, il pourra solliciter de la Caisse d'Epargne l'obtention d'un financement pour l'acquisition du bien, au moyen d'une demande expresse remise à l'Emprunteur.

2. Montant

Le montant du prêt est de 1.139.972,00 Euros (Un million cent trente-neuf mille neuf cent soixante-douze Euros).

3. Durée

Le prêt est consenti pour une durée de 30 (trente) ans comprenant une période de différé d'amortissement de 5 (cinq) ans et une période d'amortissement de 25 (vingt cinq) ans à compter du point de départ de l'amortissement du prêt (PDA) tel que défini à l'article 11.2.

Cette durée fait suite à la période de préfinancement telle que définie à l'article 11.1, qui peut être au maximum de 18 (dix-huit) mois.

4. Taux d'intérêt

4.1 Index de référence

Le présent prêt est consenti à un taux d'intérêt révisable proportionnel annuel, déterminé sur la base du taux de rémunération des Livrets A de référence défini dans les conditions ci-après.

Le taux d'intérêt applicable au calcul des intérêts pour une période d'intérêts donnée est égal taux de rémunération des Livrets A de référence, majoré de :

85 points de base (+ 0,85%), soit à titre indicatif au 20 Août 2018 : $0,75\% + 0,85\% = 1,60\%$ pendant la période de préfinancement ainsi que pendant les 5 premières années.

105 points de base (+ 1,05%), soit à titre indicatif au 20 Août 2018 : $0,75\% + 1,05\% = 1,80\%$ pendant les 25 années suivantes.

Le taux de rémunération des Livrets A est publié au Journal Officiel en application du règlement du Comité de la réglementation bancaire et financière du 24 juillet 2003. Le taux publié est officiellement applicable au premier jour de la quinzaine qui suit sa publication.

Le taux de rémunération des Livrets A de référence est celui officiellement applicable le deuxième jour ouvré précédant le premier jour de la période d'intérêts.

Le taux proportionnel est calculé sur le nombre exact de jours de la période d'intérêts rapporté à une année bancaire de 360 jours.

4.2. Révision du taux

Le taux d'intérêt du prêt PSLA non transférable sera révisé selon les modalités indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions du décret n°2004-286 du 26 mars 2004 qui assouplit, pour le PSLA et pendant la phase locative, certaines des dispositions relatives aux PC par dérogation aux 2° et 3° de l'art. R331-75 du CCH, la variation de l'index sur la base duquel est calculé le taux d'intérêt du PSLA non transférable sera constatée :

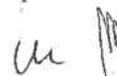
- la première révision interviendra au plus tôt à la première échéance de la période de préfinancement du PSLA non transférable.
- les révisions suivantes interviendront si variation de l'indice, la révision prendra effet à l'échéance suivante, et ce, avec la même périodicité que les échéances telle que déterminée à l'article 11.2.B.

5. Taux effectif global (TEG)

Le taux effectif global (TEG) est un taux d'intérêt annuel proportionnel au taux de période, à terme échu et exprimé pour cent unités monétaires. Il est déterminé conformément à l'article L 313-1 du Code de la Consommation et il comprend outre les intérêts, les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects.

Le TEG de période est calculé actuariellement, à partir d'une période unitaire correspondant à la périodicité des versements effectués par l'emprunteur, en assurant, selon la méthode des intérêts composés, l'égalité entre d'une part les sommes prêtées et d'autre part tous les versements dus par l'emprunteur au titre de ce prêt, en capital, intérêts et frais divers.

Paraphes



Les parties reconnaissent expressément que, du fait du particularisme des dispositions du présent prêt, il n'est pas possible de déterminer le TEG. Toutefois, l'emprunteur reconnaît avoir procédé personnellement à toutes estimations qu'il jugeait nécessaires pour apprécier le coût effectif global du présent prêt.

A titre d'illustration, les parties déclarent que dans l'hypothèse d'un versement unique du crédit au 05/09/2018 et pendant toute la durée prévue à l'article 3, le TEG du présent prêt, calculé sur la base du taux de rémunération des Livrets A, défini à l'article 4.1, à la date du 20/08/2018 majoré des marges de 0,85% et 1,05% définies à l'article 4.1, et dans l'hypothèse où ce taux de rémunération des Livrets A resterait inchangé sur toute la durée du prêt, est de 1,78%, soit un taux de période de 0,44% pour une période trimestrielle.

Ces taux ne sauraient engager la Caisse d'Epargne.

6. Prêts complémentaires

L'Emprunteur ne pourra contracter aucun autre prêt pour les logements faisant partie de cette opération de location-accession à l'exception des prêts complémentaires des prêts conventionnés (PC) habituellement consentis, comme notamment le prêt au titre de la participation des employeurs.

7. Acceptation par l'emprunteur

Ce contrat a été adressé à l'Emprunteur en 4 exemplaires originaux signés et paraphés par un représentant habilité de la Caisse d'Epargne.

L'Emprunteur adressera son acceptation à la Caisse d'Epargne, au plus tard à la date du 05 Octobre 2018 sous la forme de 2 exemplaires originaux du présent contrat signés et paraphés par un représentant dûment habilité de l'Emprunteur et par un représentant dûment habilité du garant, faute de quoi le présent contrat sera caduc.

Ces documents seront accompagnés par

- une copie de la délibération de l'Emprunteur votant l'emprunt.
- ainsi que la copie de l'agrément provisoire obtenu de la Direction Départementale de l'Equipelement (DDE) relatif au projet immobilier conventionné.

8. Garanties du prêt PSLA non transférable

Dans le cadre du présent prêt, il est constitué la garantie suivante :

- **Caution solidaire [caution personne morale]** de METZ METROPOLE, sise à METZ (57000), représentée par Monsieur Jean-Luc BOHL, agissant en sa qualité de Président, à hauteur de 100 % de la somme empruntée, soit 1.139.972,00 Euros en principal, majorée des intérêts, commissions, frais, accessoires, pénalités et intérêts de retard, à la garantie du présent concours.

Le présent concours est contracté sous la garantie de la Caution mentionnée en tête des présentes à hauteur des quotités précisées aux conditions particulières.

La Caution certifie que la délibération visée aux conditions particulières est régulière et exécutoire au jour de la signature des présentes par le représentant habilité de la Caution et s'engage à informer la Caisse d'Epargne de tout recours notifié pendant le délai de deux mois à compter de la réception par le représentant de l'Etat de ladite délibération ou des présentes.

L'arrivée du terme du présent engagement de garantie n'emportera décharge de la caution qu'à la suite du paiement effectif par cette dernière des sommes dues, au titre du Prêt, par le débiteur principal à la Caisse d'Epargne,

En tout état de cause, la Caution ne fait pas, de la situation financière du débiteur principal, la condition déterminante de son engagement.

La Caution renonce à se prévaloir :

- d'une utilisation des sommes mises à la disposition du débiteur principal par la Caisse d'Epargne à des fins non conformes à ses engagements ;
- du bénéfice de discussion prévu à l'article 2298 du Code Civil, la Caution devant s'acquitter des sommes dues sans pouvoir exiger que la Caisse d'Epargne engage de quelconques poursuites préalables à l'encontre de l'Emprunteur ;

Paraphes

ur *PM*

- du bénéfice de division prévu à l'article 2303 du Code Civil la Caution devant s'acquitter des sommes dues sans pouvoir exiger que la Caisse d'Epargne engage de quelconques poursuites préalables à l'encontre d'autres personnes s'étant portées le cas échéant garant de l'Emprunteur ;
- des dispositions de l'article 2309 du Code Civil permettant à la Caution, même avant d'avoir payé, d'agir contre l'Emprunteur pour être par lui indemnisée, ou à l'article 2316 du Code Civil permettant à la Caution, en cas de prorogation du terme accordé par le créancier au débiteur principal, de poursuivre le débiteur pour le forcer au paiement ;
- du bénéfice de l'article 2310 du Code Civil à l'égard des organismes de caution mutuelle agissant en qualité de co-cautions, selon lequel, en cas de pluralité de cautions, la caution qui a payé la dette a recours contre les autres cautions, chacune pour sa part et portion ;
- de toute subrogation aux droits de la Caisse d'Epargne tant que cette dernière n'aura pas perçu l'intégralité de sa créance ;
- du bénéfice du terme dans l'hypothèse où la créance deviendrait, à l'égard de l'Emprunteur principal, exigible par anticipation, pour quelque cause que ce soit.

La Caution s'engage à accepter, sans réserve, toutes prorogations de délais expresses ou tacites qui pourraient être accordées au débiteur principal.

La Caution entend, par ailleurs, s'attacher personnellement au suivi des opérations réalisées par le débiteur principal. Elle dispense à cet effet la Caisse d'Epargne de lui notifier toute mesure d'information non requise par la Loi et notamment de lui signifier tous avis de non-paiement, de prorogation ou autre événement affectant la situation du débiteur principal ou de toute autre caution et l'engagement de celle-ci.

Le présent engagement n'affectera en aucune manière la nature et l'étendue de tous autres engagements ou garanties réels ou personnels contractés par la Caution ou par un tiers, auxquels, le cas échéant, il(s) s'ajoutera (ont). En cas de pluralité de cautions, l'engagement de chaque caution lui est propre et ne peut donc avoir d'incidence au regard des autres cautions.

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, les données à caractère personnel portant sur des personnes physiques recueillies au présent acte, par la Caisse d'Epargne, responsable du traitement, de même que celles qui sont recueillies ultérieurement, sont obligatoires et ont pour finalité l'octroi et la gestion de la garantie, ainsi que la gestion du risque de l'établissement et la prospection commerciale. Certaines données peuvent être adressées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires.

Ces personnes disposent d'un droit d'accès et de rectification pour toute information les concernant auprès de la Caisse d'Epargne. Elles peuvent en outre s'opposer, sans frais, à ce que ces informations soient utilisées à des fins de prospection commerciale en adressant un courrier à la Caisse d'Epargne.

La Caution autorise expressément la Caisse d'Epargne à communiquer les informations recueillies dans la présente garantie à des entreprises du Groupe Caisse d'Epargne, à des sous-traitants et/ou à des prestataires, pour satisfaire aux besoins de gestion de la garantie, et à communiquer ces informations à des entreprises du Groupe Caisse d'Epargne à des fins de gestion du risque de l'établissement. La liste des entreprises destinataires de ces informations est accessible, sur demande, auprès de la Caisse d'Epargne.

La Caution reconnaît expressément avoir reçu copie du contrat de Prêt souscrit par l'Emprunteur.

Le prêt PSLA non transférable est consenti sous condition suspensive de la régularisation des garanties.

9. Modalités de mise à disposition des fonds à l'emprunteur

Le prêt PSLA non transférable est mis à disposition de l'Emprunteur de la façon suivante :

- Les fonds sont débloqués en un ou plusieurs versements.
- Le premier versement doit intervenir dans un délai de 4 (quatre) mois qui suit la signature du contrat soit au plus tard le 05 Février 2019.
- Le montant total du prêt PSLA non transférable est mis à disposition de l'Emprunteur dans un délai maximum de dix-huit (18) mois à compter de la date de signature du contrat.
- L'Emprunteur s'engage à ce que le versement de la totalité des fonds ait été demandé au plus tard à l'expiration de ce délai. A défaut, la Caisse d'Epargne pourra décider de la réduction du prêt à due concurrence de la fraction utilisée.

Les versements de fonds du présent prêt PSLA non transférable sont effectués :

- sous réserve de la production par l'Emprunteur d'une copie de l'agrément provisoire de la DDE pour l'opération concernée, ainsi que d'une copie de la déclaration d'achèvement des travaux et du projet de contrat de location-accession, et plus généralement des différents justificatifs nécessaires ;

Paraphes

- sous réserve de constitution, de régularisation et de justification des garanties au plus tard à la date de PDA du prêt ;
- pour chaque demande, dans un délai d'un jour ouvré à l'avance, sur demande de l'Emprunteur parvenue à la Caisse d'Epargne dans les conditions ci-après ;
- sur instructions de l'Emprunteur, du notaire ou de l'avocat, aux vendeurs, entrepreneurs, promoteurs ou fournisseurs, en une seule fois ou par versements fractionnés et à réception par la Caisse d'Epargne des documents justifiant des dépenses relatives à l'objet financé ; ces documents seront constitués pour les besoins des présentes par les factures en bonne et due forme, les situations de travaux et tous autres justificatifs que la Caisse d'Epargne jugera nécessaires ;
- soit directement sur le compte n° 15135 00500 08711963252 48 de l'Emprunteur ouvert dans les livres de la Caisse d'Epargne, soit par virement sur le compte du notaire ou de l'avocat, ou bien directement aux vendeurs, entrepreneurs, promoteurs ou fournisseurs dont les références auront préalablement été transmises à la Caisse d'Epargne par l'Emprunteur.

10. Cas particulier de la construction ou vente en l'état futur d'achèvement des travaux

Conformément à la réglementation des prêts conventionnés, en cas de construction ou de vente en l'état futur d'achèvement des travaux, le déblocage des sommes s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux dans la limite des pourcentages déterminés par la réglementation.

11. Modalités de remboursement des fonds

11.1. Période de préfinancement

La période d'amortissement du prêt peut être précédée par une période de réalisation du prêt, appelée "période de préfinancement", au cours de laquelle s'effectueront les versements de fonds, dont la durée est de 18 (dix-huit) mois au maximum.

Elle débute à compter de la date de signature du contrat et s'achève à la date d'échéance qui suit le dernier versement des fonds.

Seules les sommes effectivement mises à sa disposition porteront intérêts dus par l'Emprunteur, avec calcul périodique de ces intérêts intercalaires périodiques au taux du présent prêt, au prorata du nombre exact de jours rapporté à une année de 360 jours compris entre la date de versement des fonds et le PDA (point de départ de l'amortissement, tel qu'indiqué à l'article 11.2.A). Ces intérêts seront payés à compter de la première échéance de préfinancement. L'Emprunteur ne pourra procéder à aucun remboursement de capital durant la période de préfinancement.

11.2. Période d'amortissement du prêt

Le remboursement du prêt PSLA non transférable est effectué conformément au tableau d'amortissement qui sera remis après versement de la totalité des fonds à l'Emprunteur.

A. Profil et point de départ de l'amortissement (PDA)

Le profil d'amortissement du capital, de type progressif, est calculé à la date de PDA, après une période de différé d'amortissement de 5 années; il correspond au rythme permettant d'amortir le prêt par échéances (amortissement + intérêts) variables sur la durée du prêt, calculées en fonction de la durée d'amortissement, soit 25 années, de la périodicité du prêt et sur la base du taux d'intérêt en vigueur à cette date.

La date prévisible de départ de la période de différé d'amortissement est fixée au plus tard à la date du 05 Avril 2020.

La date prévisible du point de départ d'amortissement est fixée au plus tard à la date du 05 Avril 2025.

B. Echéances et date de première échéance

Pendant les périodes de préfinancement et de différé d'amortissement la périodicité des échéances en intérêts est trimestrielle.

Pendant la période d'amortissement, le remboursement du capital et des intérêts s'effectue à terme échu à compter de la première date d'échéance puis selon la périodicité retenue. La périodicité de l'échéance est trimestrielle.

La date de la première échéance d'amortissement est fixée au plus tard au 05 Juillet 2025. Elle correspond à la date du PDA augmentée d'une période.

Paraphes

cu *lm*

En l'absence de révision du taux durant la période de préfinancement et pour des fonds débloqués en totalité, le montant de la première échéance d'amortissement, en capital et intérêts, est de 14.238,58 Euros.

12. Paiement des sommes dues au titre du prêt

Le règlement de l'échéance s'effectuera par prélèvement sur le compte n° 15135 00500 08711963252 48 ouvert dans les livres de la Caisse d'Epargne, ce que l'Emprunteur accepte et autorise expressément. L'Emprunteur s'engage à ce que ce compte présente le solde disponible suffisant au prélèvement desdites sommes.

L'Emprunteur autorise la Caisse d'Epargne à compenser de plein droit les sommes dont il est susceptible d'être redevable, à un titre quelconque, au titre du présent contrat, avec toutes celles que la Caisse d'Epargne pourrait lui devoir, et ce, en raison de la nécessaire connexité qui existe entre toutes les conventions conclues entre la Caisse d'Epargne et l'Emprunteur.

13. Modification ou disparition de l'index

En cas de modification affectant les modalités de calcul des Livrets A, de même qu'en cas de disparition ou de modification des Livrets A et de substitution d'un indice de même nature ou équivalent, le taux issu de cette modification ou de cette substitution s'appliquera de plein droit entre les parties dans les mêmes conditions qu'indiqué aux présentes.

En cas de disparition ou de modification des Livrets A sans substitution d'un indice de même nature ou équivalent, la Caisse d'Epargne proposera à l'Emprunteur un nouvel indice de référence, le montant des intérêts étant calculés sur la base de ce nouvel indice dans les conditions prévues aux présentes.

En cas d'absence de réponse de l'Emprunteur, dans le délai de trente (30) jours à compter de la notification faite par la Caisse d'Epargne de la proposition du nouvel indice de référence, vaudra acceptation par l'Emprunteur de l'indice de remplacement. Le nouvel indice de référence s'appliquera au présent concours à compter du premier paiement intervenant après la disparition des Livrets A.

En cas de refus de l'Emprunteur de l'application du nouvel indice de référence, refus qui devra être adressé par écrit à la Caisse d'Epargne dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification faite par la Caisse d'Epargne, l'Emprunteur devra lui rembourser immédiatement la totalité des sommes restant dues sur le crédit, en principal, intérêts, frais commissions et accessoires. En pareille hypothèse, les intérêts seront calculés sur la base du dernier taux des Livrets A applicable au moment de sa disparition.

14. Frais

Le présent prêt donnera lieu à perception de frais, notamment de dossier et commission d'engagement.

Les frais de dossier sont de Mille cinq cents Euros (1.500,00 euros).
La commission d'engagement est de 0,00 euros.
Les frais de garantie sont de 0,00 euros.

Les frais afférents au présent prêt sont facturés à l'Emprunteur et sont payables dès la signature des présentes par les parties. Ils restent définitivement acquis à la Caisse d'Epargne. Ils seront réglés selon les mêmes modalités que les échéances de prêt tel que défini à l'article 12.

15. Intérêts de retard

Toute somme due en application du présent contrat en principal, intérêts, frais, commissions, indemnités et accessoires, non payée à bonne date porte intérêts de plein droit au taux d'intérêt du prêt majoré de 3 %. Les intérêts de retard se capitalisent chaque année à la date anniversaire de leur exigibilité.

Cette stipulation ne porte pas atteinte à la faculté de la Caisse d'Epargne de prononcer l'exigibilité anticipée, et ne peut en aucun cas valoir accord de délai de règlement.

16. Destination des logements

Les fonds du prêt PSLA non transférable doivent être affectés au financement des logements neufs destinés à l'usage de résidence principale des futurs accédants personnes physiques sous condition de ressources, dans les conditions prévues par la réglementation.

Paraphes

CM PM

L'occupation personnelle de ces logements doit être effective au moins huit mois par an. Elle doit intervenir dans un délai maximum d'un an suivant la date d'achèvement des travaux, ou suivant l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure à la date de déclaration d'achèvement des travaux. Tout ceci étant entendu sous les conditions fixées à l'article R. 331-66 du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, l'Emprunteur s'engage à ce que, pendant toute la durée d'amortissement du prêt, les logements financés au moyen de ces prêts PSLA ne soient :

- ni transformés en local commercial et professionnel,
- ni affectés à la location saisonnière ou en meublé plus de quatre mois par an (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, tel que mentionné au cinquième alinéa de l'article R. 331-66 du CCH),
- ni utilisés comme résidence secondaire,
- ni occupés à titre d'accessoire d'un contrat de travail.

Toute violation de cet engagement entraîne l'exigibilité par anticipation du prêt.

De plus, l'Emprunteur s'engage à respecter les normes de surface minimale et d'habitabilité pour ces logements, conformément à la réglementation des prêts conventionnés en vigueur.

L'Emprunteur s'engage également à consacrer la totalité des sommes prêtées à l'objet du financement prévu. L'utilisation des fonds par l'Emprunteur pour une finalité autre que celle prévue aux présentes ne saurait ni engager la responsabilité de la Caisse d'Epargne, ni lui être opposée par le garant.

17. Agrément des logements

Le programme de location-accession situé 11, rue Le Goullon à METZ - 57000 (7 logements en PSLA), a été soumis à la décision d'agrément de la DDT de Moselle en date du 26 Juillet 2018.

L'Emprunteur déclare avoir commencé les travaux après l'obtention de la décision d'agrément, excepté dans le cas où les logements ont fait l'objet du contrat mentionné à l'article L. 261-3 du CCH (vente en l'état futur d'achèvement).

L'Emprunteur déclare également être informé que le non respect de cette obligation empêche de bénéficier du prêt PSLA et de ses avantages.

L'Emprunteur s'engage à transmettre au représentant de l'Etat dans le département, dans le délai maximum de douze mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, les contrats de location-accession signés ainsi que les justifications des conditions de ressources des accédants. Au vu des documents communiqués, le représentant de l'Etat notifiera à l'Emprunteur la liste des logements bénéficiant à titre définitif de l'agrément. A réception de ce dernier, l'Emprunteur en adressera la copie à la Caisse d'Epargne dans les meilleurs délais.

Ce prêt ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement 'accession' (APL-accession).

18. Transfert du prêt PSLA

Le présent prêt n'est pas transférable à l'accédant.

Le locataire-accédant qui souhaite bénéficier du transfert de propriété du logement, peut néanmoins solliciter de la Caisse d'Epargne un financement de son acquisition.

19. Non levée d'option d'achat par le locataire-accédant

En cas de non-levée d'option par le locataire-accédant à l'issue de la phase de location, l'Emprunteur pourra conserver le prêt consenti par la Caisse d'Epargne dans les conditions prévues par la réglementation.

20. Remboursement anticipé du PSLA

L'Emprunteur a la faculté de rembourser par anticipation la totalité ou bien une partie du présent PSLA non transférable, sans indemnité ni commission, à chaque date d'échéance.

Tout remboursement anticipé partiel devra être supérieur à 5.000 (cinq mille) euros.

Le remboursement anticipé sera effectué sous réserve d'un préavis de 35 (trente cinq) jours calendaires avant la date de l'échéance choisie, adressé à la Caisse d'Epargne par lettre recommandée avec accusé de réception.

Paraphes

cu

21. Conditions d'exigibilité par anticipation du prêt – déchéance du terme

L'Emprunteur sera déchu du terme et la somme prêtée en principal, intérêts, frais, commissions, indemnités et accessoires, et toutes autres sommes dues à la Caisse d'Epargne à quelque titre que ce soit, deviendront immédiatement et intégralement exigibles, sans préjudice de l'application de l'article "Poursuites et frais" des présentes, sans sommation, mise en demeure ou formalité judiciaire préalable autre que celles mentionnées ci-après, quinze jours après l'envoi d'une lettre recommandée, dans l'un ou l'autre cas ci-après :

- Affectation du prêt à un autre objet que celui prévu au contrat de prêt,
- Défaut de paiement à bonne date, total ou partiel, des sommes exigibles en capital, intérêts, frais, commissions, indemnités et autres accessoires quinze jours après mise en demeure par lettre recommandée demeurée infructueuse,
- Inexactitude des renseignements fournis,
- Défaut de production, dans le délai d'un mois suivant la réquisition qui en sera faite, des justifications relatives à l'affectation des fonds aux dépenses de l'opération, objet du prêt,
- Défaut de paiement à son échéance d'une seule quittance d'assurance contre l'incendie ainsi que de toute prime d'assurance,
- Défaut de production à première demande des comptes annuels détaillés de l'Emprunteur,
- Inexécution ou violation de l'une quelconque des clauses ou conditions du présent contrat de prêt, et dans les cas prévus par la loi, notamment par l'article 1188 du Code Civil,
- D'une manière générale, non respect de l'une des conditions permettant l'attribution des prêts conventionnés,
- En cas de liquidation judiciaire de l'Emprunteur sauf maintien de l'activité tel que prévu à l'article L.641-10 du Code de Commerce, de procédure collective de la(les) caution(s) le cas échéant, de saisie, avis à tiers détenteur, opposition administrative ou protêt établis à l'encontre de l'Emprunteur,
- Diminution de la valeur de la garantie,
- Transfert de propriété du logement à l'accédant qui lève l'option d'achat, ce dont l'Emprunteur informera par écrit la Caisse d'Epargne dans le délai de 15 (quinze) jours ouvrés pour la Caisse d'Epargne à compter de la date de levée d'option, en joignant la copie de l'option d'achat écrite signée par l'accédant ; l'exigibilité anticipée étant ici assimilée à un remboursement anticipé.

En outre, l'Emprunteur s'interdit pendant toute la durée du prêt et ce, sous peine d'exigibilité immédiate, conformément au paragraphe qui précède :

- de ne rien faire qui puisse diminuer la valeur de l'immeuble affecté à la garantie du prêt, ni d'en changer la nature ou la destination,
- d'aliéner, de céder ou d'hypothéquer cet immeuble, sans l'autorisation expresse et préalable de la Caisse d'Epargne.

22. Assurance des biens

Pour assurer la conservation des immeubles donnés en garantie, l'Emprunteur s'engage à les assurer avant tout déblocage des fonds et jusqu'au complet remboursement du crédit, et à contracter une assurance dommage-ouvrage, une assurance de responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs et une assurance incendie, ou toute assurance obligatoire imposée par la législation.

L'Emprunteur s'engage à contracter ces assurances auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et selon les modalités agréées par la Caisse d'Epargne. L'Emprunteur devra payer exactement et à leurs échéances, les primes et cotisations qui lui incombent jusqu'au transfert de propriété au Locataire-accédant.

L'Emprunteur devra, préalablement à toute demande de versement de fonds et pendant toute la durée du prêt, rapporter à la Caisse d'Epargne tous les justificatifs relatifs à l'assurance. A défaut d'assurance, les biens susvisés pourront être assurés aux soins de la Caisse d'Epargne par la Caisse d'Epargne et aux frais de l'Emprunteur sans préjudice de l'exigibilité immédiate du présent crédit.

L'Emprunteur s'engage à déclarer par lettre recommandée à la Caisse d'Epargne, tout sinistre, quelle qu'en soit la gravité.

La Caisse d'Epargne bénéficiera de la subrogation légale dans tous les droits de l'Emprunteur vis à vis de la compagnie d'assurances à laquelle le présent contrat sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de sinistre, les indemnités dues par l'assureur seront versées à la Caisse d'Epargne, sans le concours et hors la présence de l'Emprunteur, jusqu'à concurrence de la créance de la Caisse d'Epargne en principal intérêts, commissions, frais, indemnités et accessoires selon le décompte présenté par elle.

Paraphes



23. Pièces à fournir - Contrôles - Justifications diverses

L'Emprunteur s'engage à produire dans les meilleurs délais tous documents et attestations exigés par la Caisse d'Epargne, et à lui transmettre notamment les documents suivants :

- agrément provisoire,
- dès la mise hors d'eau l'attestation d'assurance incendie,
- déclaration d'achèvement des travaux,
- certificat de conformité des travaux,
- contrats de location-accession signés et leurs justificatifs de conditions de ressources des accédants, agrément à titre définitif.

L'Emprunteur s'engage à donner toutes facilités pour l'exercice du contrôle qui pourrait être effectué à la requête de l'Etat, du Crédit Foncier de France ou de la Caisse d'Epargne en ce qui concerne l'utilisation des fonds, notamment par la visite de l'habitation acquise, améliorée ou construite au moyen du prêt.

24. Mobilisation /Fond commun de créance/Cession de créance

Le prêteur se réserve la faculté de mobiliser, de céder sous quelque forme que ce soit, ou d'apporter à un fond commun de créances (art 34 et suivant de la loi n°88-1201 du 23 décembre 1988, modifiée par les lois n°93-6 du 4 janvier 1993 et n° 93-1444 du 31 décembre 1993, et rectifiée par la loi n°96-597 du 2 juillet 1996 et par la loi n°98-546 du 2 juillet 1998), la créance résultant du prêt objet des présentes, selon les modalités légales ou réglementaires et tous usages ou techniques en vigueur.

25. Recouvrement de la créance

Tout ou partie du recouvrement des sommes dues au prêteur en principal, intérêts, frais et accessoires, au titre du prêt objet des présentes, peut être confié à un établissement de crédit ou à la Caisse des Dépôts et Consignations, dès lors que l'emprunteur en a été informé par simple lettre.

26. Cession de ses droits et obligations par l'emprunteur

L'emprunteur ne peut céder ou transférer ses droits et obligations découlant du présent contrat, sans avoir recueilli au préalable l'accord du prêteur.

27. Absence de renonciation - Exercice des droits

Le fait pour la Caisse d'Epargne de ne pas exercer ou de tarder à exercer un quelconque droit qui lui est conféré par les présentes ne peut constituer ni être interprété comme une renonciation au droit dont il s'agit.
Les droits stipulés dans les présentes ne sont pas exclusifs de tous autres droits prévus par la loi.

28. Impôts et taxes

L'Emprunteur prendra à sa charge les impôts et taxes présents et futurs, ainsi que les droits et frais pouvant résulter du présent contrat ou qui en sont la suite ou la conséquence.

29. Protection des données à caractère personnel

Dans le cadre de la signature et de l'exécution du présent contrat, et plus généralement de notre relation, la Caisse d'Epargne Grand Est Europe recueille et traite des données à caractère personnel vous concernant et concernant les personnes physiques intervenant dans le cadre de cette relation (mandataire, représentant légal, caution, contact désigné, préposé, bénéficiaire effectif, membre de votre famille...).

Les informations vous expliquant pourquoi et comment ces données sont utilisées, combien de temps elles seront conservées ainsi que les droits dont vous disposez sur vos données figurent dans notre Notice d'information sur le traitement des données à caractère personnel.

Cette notice est portée à votre connaissance lors de la première collecte de vos données. Vous pouvez y accéder à tout moment, sur notre site internet <https://www.caisse-epargne.fr/da/file/fre-LA/360030> ou en obtenir un exemplaire auprès de votre agence.

Paraphes

La Caisse d'Epargne Grand Est Europe communiquera en temps utile les évolutions apportées à ces informations

30. Election de domicile - Compétence territoriale

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile par les Parties à leur Siège Social respectif, tel que mentionné ci-dessus.

En cas de différends sur l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, les parties s'efforceront de trouver de bonne foi une solution. A défaut, les litiges nés de l'application des présentes seront portés devant les juridictions compétentes dans le ressort desquelles se trouve le siège social de la Caisse d'Epargne.

FAIT EN QUATRE EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Pour la Caisse d'Epargne
A Reims, le

Marie-Sophie LIOTARD



Pour Batigère Maison Familiale (1)
A Metz, le

Cécile ROUSSEL



C. ROUSSEL
Directrice Générale

Pour Metz Métropole (2)
A Metz, le

Jean-Luc BOHL

(1) Date, cachet et signature.

(2) Date, cachet et signature de la caution précédés de la formule :

« Bon pour caution à hauteur de la somme de UN MILLION CENT TRENTE NEUF MILLE NEUF CENT SOIXANTE DOUZE EUROS (1.139.972 euros) en principal majorée des intérêts, commissions, frais et accessoires ».

Paraphes

Résumé de l'acte

057-200039865-20181203-12-2018-DB25-DE

Numéro de l'acte : 12-2018-DB25
Date de décision : lundi 3 décembre 2018
Nature de l'acte : DE
Objet : Projet de construction par BATIGERE MAISON FAMILIALE de 7 logements PSLA - 11 rue du Goullon à Metz : garantie d'emprunt - 1 cas
Classification : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Rédacteur : Catherine DELLES
AR reçu le : 05/12/2018
Numéro AR : 057-200039865-20181203-12-2018-DB25-DE
Document principal : 99_AU-ERDP25.pdf

Historique :

04/12/18 17:17	En cours de création	
04/12/18 17:17	En préparation	Catherine DELLES
05/12/18 08:40	Reçu	Catherine DELLES
05/12/18 08:41	En cours de transmission	
05/12/18 08:42	Transmis en Préfecture	
05/12/18 08:48	Accusé de réception reçu	