

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

CONVENTION

ENTRE

- le DEPARTEMENT DU BAS-RHIN, représenté par le Président du Conseil Départemental agissant en exécution des délibérations de la Commission Permanente du Conseil Départemental en date du 7 mars 2016,

et

- la Sa d'HLM Société Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin, représentée par son Président Denis SCHULTZ, agissant en exécution d'une délibération du conseil d'administration en date du 16 octobre 2015,

et

- le Crédit Coopératif

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

MODALITES D'OCTROI ET DE FONCTIONNEMENT DE LA GARANTIE :

Article 1^{er} - En vertu des délibérations de la Commission Permanente du Conseil Départemental en date du 7 mars 2016, le Département du Bas-Rhin accorde sa garantie à la Société Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin pour un montant de 920 000 € (capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires selon les modalités prévues dans le contrat de prêt) correspondant à un prêt social location-accession (PSLA) et destiné à financer la construction de 5 maisons individuelles situées à Marlenheim « Les villages de la couronne » (Ilot E – 3ème tranche).

Article 2 – L'emprunt sera réalisé auprès du Crédit Coopératif dans les conditions suivantes :

Durée totale du prêt : 4 ans

Phase de mobilisation (24 mois maximum) : Euribor 3 mois + 1,00%

Phase locative (4 ans maximum) :

taux variable (décaissement possible sous 12 mois) : Euribor 3 mois + 1,22%

taux variable (avec phase de mobilisation de 24 mois maximum) : Euribor 3 mois + 1,27%

Conditions de financement de l'accédant à la levée d'option :

. absence de taux maximum garanti ; cependant le locataire accédant bénéficiera des meilleures conditions de prêt particuliers du Crédit Coopératif à la date de la levée d'option.

Phase de remboursement :

. amortissement du capital : calcul de l'amortissement du capital progressif sur la base d'un amortissement d'un prêt d'une durée de 30 ans. Le capital restant dû, soit les 26 ans, sera réglé en intégralité sur la dernière échéance.

. paiement des échéances : trimestriel

Autres conditions :

. commission de non utilisation /dédit : 3,50 % du montant des fonds non appelés à la date de consolidation.

. remboursement anticipé du prêt : pas d'indemnité pour un remboursement anticipé total ou partiel lié à la levée d'option pendant la phase locative prévue. Dans tous les autres cas : 3 % du capital remboursé par anticipation.

En tout état de cause, la présente garantie est limitée au taux d'intérêt maximum prévu par délibération du Conseil Général en date du 14 décembre 2004 (taux de l'usure en vigueur à la date de mise en jeu éventuelle de la garantie diminué d'un point).

Article 3 - Le Département du Bas-Rhin s'engage, en conséquence, au cas où le bénéficiaire de la présente garantie ne pourrait pas s'acquitter de ses obligations envers l'organisme prêteur, à assumer ces obligations en son lieu et place et à régler à titre d'avances remboursables (conformément à l'article 1251 § 3 du code civil), les sommes restant dues au titre de l'emprunt garanti en capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires.

Article 4 - Au cas où la garantie serait appelée à jouer, le bénéficiaire de la présente garantie s'engage à respecter les prescriptions suivantes :

- 1) Prévenir le Département, au moins deux mois à l'avance, de son impossibilité de faire face à tout ou partie de l'une des échéances et demander la mise en jeu de la garantie par l'intermédiaire de l'organisme prêteur ;
- 2) Rembourser au Département les avances qu'il aura faites dès que la situation financière le permettra et au plus tard dans un délai de deux ans, la capacité de rembourser ces avances étant appréciée du seul point de vue de la situation de trésorerie, sans que l'organisme défaillant soit fondé à se prévaloir de la constitution de provisions ou de réserves dont il n'aurait pas l'emploi immédiat.
Toutefois, en aucun cas, le remboursement au Département des avances consenties ne pourra porter préjudice à l'acquittement par priorité des sommes restant dues, tant en amortissement qu'en intérêts, à l'établissement prêteur. Une prolongation du délai susvisé de deux ans pourra, le cas échéant, être sollicitée par l'organisme défaillant, documents justificatifs à l'appui ;
- 3) Ouvrir dans ses écritures un compte d'avances du Département comportant, au crédit : le montant des versements assurés par celui-ci, au débit : le montant des remboursements effectués par le bénéficiaire, le solde représentant la dette restant due au Département ;
- 4) Fournir chaque année au Département, jusqu'à apurement du compte d'avances prévu ci-dessus, ses documents comptables établis de telle sorte qu'ils fassent ressortir les résultats par opération.

Article 5 - Le bénéficiaire de la présente garantie s'engage par ailleurs :

- 1) A informer le Département de toute modification intervenant dans le plan de remboursement de l'emprunt (changement du taux d'intérêt ou de la période d'amortissement, remboursements anticipés, etc.) ;
- 2) A présenter annuellement au Département, avant le 1er juillet, les bilans, compte d'exploitation et annexes, en prenant toutes dispositions utiles pour que sa comptabilité permette d'individualiser les opérations ayant fait l'objet de garanties distinctes ;
- 3) A fournir toutes justifications utiles à l'appui de ses documents comptables, sur simple demande du département, et à lui permettre de procéder à toute époque aux contrôles et vérifications qu'il jugera utiles ;
- 4) A ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie sans en informer préalablement le Département. L'organisme s'engage à employer le produit de la vente des logements à rembourser les emprunts garantis. Dans le cas où toute diligence n'aurait pas été faite pour mener à bien ces démarches, la garantie du Département deviendra caduque.

Article 6 - L'organisme prêteur s'engage au plus tard avant le 31 mars de chaque année à faire connaître au Département le montant du principal et des intérêts, commissions, frais et accessoires restant à courir au 31 décembre de l'année précédente au titre de l'obligation bénéficiant de la caution, ainsi que le terme de cet engagement.

Article 7 - La présente convention prendra fin à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts garantis et, le cas échéant, après remboursement du solde restant dû au Département sur le compte d'avances ouvert en cas de mise en jeu de la garantie.

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu la présente convention seront à la charge du bénéficiaire de la présente garantie

Fait à Strasbourg, le

Pour la société Coopérative de Promotion
Immobilière,
Le Président,

Pour le Département du Bas-Rhin,
Le Président,

Pour le Crédit Coopératif