

DEPARTEMENT DE L'AUBE
 COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
 DE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU VENDREDI 23 JUIN 2017

Date de convocation et d'affichage : 16 juin 2017

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 13H 00.

Étaient présents :

Mmes DUCHENE Annie, HELIOT COURONNE Isabelle, JOLLIOT Marie-France, PATELLI Lise, SAUBLET SAINT MARS Véronique,

MM. BAROIN François, ABEL Jean-Pierre, ARNAUD Jean-Jacques, BALLAND Alain, BERTHOLLE Jean-Paul, BLASCO Thierry, BLASSON Christian, CHEVALIER Bertrand, DELAITRE Guy, DENIS Valéry, FARINE Bruno, GAILLARD Paul, GARNERIN David, GIRARDIN Olivier, GONCALVES José, LANDREAT Pascal, PEUCHERET Alain, RESLINSKI Jean-François, RIGAUD Jacques, ROBLET Bernard, VIART Jean-Michel.

Excusés :

MM. GANTELET Bruno, RAGUIN Jacky, SEBEYRAN Marc, Mme ROTA Colette.

Ne prend pas part au vote : M. Jacques RIGAUD

DELIBERATION N°17	Garantie partielle d'un emprunt – Renégociation de prêt par l'ESH Mon Logis : prêteur identique
RAPPORTEUR	José GONCALVES

Nombre de membres : 30		Vote			
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non-participation
26	25	25			1

Le rapport est approuvé à l'unanimité des suffrages exprimés.

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 23 JUIN 2017

Rapporteur : José GONCALVES

**GARANTIE PARTIELLE D'UN EMPRUNT
RENEGOCIATION DE PRET PAR L'ESH MON LOGIS :
PRETEUR IDENTIQUE**

Annexe : contrat de prêt

Exposé :

Considérant l'emprunt d'un montant total de 3 479 960.54 € (ci-après « le prêt » ou « le contrat de prêt ») contracté par ESH MON LOGIS (ci-après « l'Emprunteur ») auprès du Crédit Foncier (ci-après « le bénéficiaire ») pour les besoins de refinancement de prêts initialement souscrits auprès de ce même prêteur.

Vu l'article L 5111-4 et les articles L 5216 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2298 du Code civil ;

Vu la délibération n° C/4-02-10/07-7 du 4 février 2010 relative relatives à la garantie partielle d'emprunt consentie par le Grand Troyes;

Vu le contrat de prêt n° 0.525.719 en annexe signé entre l'ESH MON LOGIS et le Crédit Foncier le 20 mars 2017 ;

Décision :

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **DE REPONDRE favorablement à cette demande de garantie partielle d'emprunt,**
- **DE DELIBERER dans les termes suivants :**

Article 1 :

Le Garant accorde sa garantie solidaire à l'ESH MON LOGIS pour le remboursement à hauteur de 50 % de toutes les sommes dues au titre du contrat de prêt n° 0.525.719 contracté par l'Emprunteur auprès du bénéficiaire, pour les opérations détaillées ci-dessous.

Article 2 :

Les opérations concernées par le refinancement souscrit auprès du Crédit Foncier et les montants de garantie correspondant sont les suivants :

Prêt n° 0.525.719				
Montant total du prêt : 3 479 960,54 € représentant 1 contrat de prêt (pour une durée de 25 ans)				
N° Contrat de prêt	Opération	Montant de l'emprunt	Taux garanti	Montant garanti
7.707.923	Acquisition VEFA de 29 logements situés Rue Morel Payen à Troyes	3 479 960.54	50%	1 739 980,27
		3 479 960.54		1 739 980,27

Conditions financières : taux fixe 2.15%

Indemnités de remboursement anticipé : indemnité actuarielle avec un minimum de 6 mois d'intérêts et perception de frais de gestion correspondant à 1% dû avant remboursement (minimum 800 € maximum de 3 000 €)

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

Article 3 :

Troyes Champagne Métropole renonce au bénéfice de discussion et prend l'engagement de payer, à première demande du CREDIT FONCIER DE France, toute somme due au titre de ce prêt principal à hauteur de 50 %, augmentée des intérêts, intérêts de retard et tous autres frais et accessoires qui n'auraient pas été acquittés par la S.A MON LOGIS à leur date d'exigibilité, et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 :

Troyes Champagne Métropole autorise, en conséquence, son représentant à signer le contrat de prêt ou l'acte de cautionnement en application de la présente délibération accordant la garantie sus visée.

Vote	PARTICIPANTS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	Non-participation au vote



CRÉDIT FONCIER

DIRECTION OPERATIONS CORPORATE

Opération N° 0 525 719

Concours N° 0 046 470

Entre les parties ci-après nommées, il est, par les présentes, établi les conditions du prêt dont les caractéristiques sont ci-après énoncées :

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE - Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 € ayant son siège à PARIS (1^{er}), 19 rue des Capucines et identifiée sous le numéro 542.029.848 RCS PARIS

représenté par Madame Elisabeth GAUCHERY, Responsable de Département Opérationnel,
ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Désigné ci-après "LE PRETEUR"

Et la société dénommée « SA D'HLM MON LOGIS », société anonyme ayant son siège à SAINTE-SAVINE(Aube – 10300), 44 Avenue Galliéni, identifiée au SIREN sous le numéro 562 881 292 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TROYES,

représentée par Monsieur Serge LAURENT, Directeur Général,
ayant tous pouvoirs aux effets des présentes,

Désignée ci-après " L'ORGANISME EMPRUNTEUR "

CARACTERISTIQUES DU PRET

Montant : 3 479 960,54 Euros		Commission de mise en place : exonération
Taux d'intérêt Taux fixe de 2,15 % l'an	Durée du prêt : du 27/03/2017 au 30/12/2041	Taux effectif global : 2,15 % Taux de période : 2,15 %
Base de calcul des intérêts : 30/360	Amortissement progressif du capital calculé selon le principe des échéances constantes	Durée de la période : Annuelle
Point de départ du prêt		
Point de départ du prêt : le 27/03/2017, date d'affectation des fonds au remboursement du prêt quitté.		
Charges (échéances)		
Périodicité : Annuelle, sauf pour la première période d'intérêts du 27/03/2017 au 30/12/2017		
1 ^{ère} échéance : le 30/12/2017		
Date d'échéance : le 30/12 de chaque année		
Date de la dernière échéance : le 30/12/2041		
Destination du prêt : Refinancement en taux fixe du capital restant dû du prêt locatif social n° 7 707 923 après paiement de l'échéance du 30/12/2016, tel que plus amplement précisé dans l'exposé des présentes.		
Garantie : Cautionnement solidaire ou avec renonciation au bénéfice de discussion du DEPARTEMENT DE L'AUBE à hauteur de 20 % des sommes dues au titre du prêt et cautionnement solidaire ou avec renonciation au bénéfice de discussion de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND TROYES à hauteur de 50 % des sommes dues au titre du prêt, à régulariser au plus tard le 26/07/2017, (cf. « Dispositions Particulières » et Articles 3 et 5)		
Délai de régularisation et de retour du contrat : le présent contrat devra être signé par toutes les parties au plus tard le 20/03/2017 et retourné au PRETEUR le 22/03/2017 au plus tard (cf. article 18)		

14

Date d'affectation des fonds : le 27/03/2017

(cf. Article 4 et sous réserve des « Dispositions Particulières » en page 2 des présentes)

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Le présent contrat est conclu sous les conditions suspensives cumulatives ci-dessous :
 - Production au PRETEUR de l'original du contrat de prêt dûment paraphé et signé par toutes les parties,
 - Réalisation des conditions nécessaires à l'affectation des fonds
- L'affectation des fonds est subordonnée :
 - au paiement préalable par l'ORGANISME EMPRUNTEUR, sur fonds propres, de la somme totale de CENT VINGT MILLE TROIS CENT SOIXANTE DIX SEPT EUROS ET SOIXANTE QUATRE CENTIMES (120 377,64 Euros) correspondant aux Intérêts Courus Non Echus et à l'Indemnité de Remboursement Anticipé du prêt PLS refinancé par le présent prêt, arrêtés au 27/03/2017,
 - à la production par l'ORGANISME EMPRUNTEUR du mandat de prélèvement SEPA dûment complété et signé par une personne habilitée, en vue de la mise en place des prélèvements automatiques prévus au contrat et y annexé

Références du compte bancaire : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

BIC : CDCGFRPP – IBAN : FR09 4003 1000 0100 0016 6563 W83

(cf. Article 3.3.- «Modalités de paiement»)

Production de la GARANTIE ultérieurement à la date de signature (cf. article 5.2) :

L'ORGANISME EMPRUNTEUR s'engage à produire au PRETEUR, avant le 26/07/2017 les documents nécessaires à la régularisation de la garantie, à savoir :

- la délibération régulière et exécutoire de l'organe délibérant du DEPARTEMENT DE L'AUBE (SIREN n° 221 000 052), COLLECTIVITE LOCALE GARANTE, accordant au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE sa caution solidaire ou avec renonciation au bénéfice de discussion à hauteur de 20 % de toutes les sommes dues au titre du prêt et mentionnant les principales caractéristiques du prêt garanti (objet, montant, taux, périodicité, durée, indemnité de remboursement anticipé)
 - la délibération régulière et exécutoire de l'organe délibérant de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND TROYES (SIREN n° 241 000 397), COLLECTIVITE LOCALE GARANTE, accordant au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE sa caution solidaire ou avec renonciation au bénéfice de discussion à hauteur de 50 % de toutes les sommes dues au titre du prêt et mentionnant les principales caractéristiques du prêt garanti (objet, montant, taux, périodicité, durée, indemnité de remboursement anticipé)
- ET
- les actes de cautionnement dûment régularisés par chacune des Collectivités Locales Garanties susvisées.

EXPOSE

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE a consenti à l'ORGANISME EMPRUNTEUR un prêt locatif social (PLS), identifié sous le numéro 7 707 923 d'un montant initial de TROIS MILLIONS SEPT CENT DEUX MILLE CENT SOIXANTE SIX EUROS (3 702 166 Euros) destiné au financement partiel de l'acquisition en état futur d'achèvement de 29 logements locatifs sociaux situés à TROYES (Aube), rue Morel Payen.

Ce prêt a été consenti sous la garantie du DEPARTEMENT DE L'AUBE à hauteur de 50 % des sommes dues au titre du prêt et de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND TROYES à hauteur de 50 % des sommes dues au titre du prêt .

Les parties aux présentes ont décidé d'un commun accord de procéder au refinancement dudit prêt PLS selon les conditions et modalités énoncées aux termes du présent acte.

Ceci exposé, il est procédé à la convention des parties, objet des présentes, étant précisé que l'exposé qui précède fait partie intégrante de la convention des parties.

Article 1 - PRÊT

Le PRETEUR consent à l'ORGANISME EMPRUNTEUR, qui accepte, un prêt à taux fixe d'un montant de TROIS MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS ET CINQUANTE QUATRE CENTIMES (3 479 960,54 Euros) dont la destination et les caractéristiques sont indiquées en pages 1 et 2 du présent contrat.

Le montant du Prêt représente le montant du capital restant dû au titre du prêt n° 7 707 923 refinancé à la date du 27/03/2017 à hauteur de TROIS MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS ET CINQUANTE QUATRE CENTIMES (3 479 960,54 Euros).

Il est précisé, en tant que de besoin, que tous les articles des présentes ont été librement conclus de bonne foi entre les parties, chacune, ayant le choix de se faire assister et conseiller par son conseil.

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

Article 2 - DURÉE ET POINT DE DEPART

Le prêt est consenti pour la durée indiquée à la page 1 ou 2 du contrat.

Le point de départ du prêt est également indiqué en page 1 ou 2 des présentes.

Article 3 - CONDITIONS FINANCIERES

3.1. -Taux d'intérêt

La somme prêtée produit des intérêts au taux fixe indiqué en page 1 ou 2 des présentes sous la rubrique "Caractéristiques du prêt".

Les intérêts seront calculés en tenant compte de mois de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours.

3.2. - Détermination des charges

L'ORGANISME EMPRUNTEUR se libérera de sa dette par échéances payables à terme échu suivant la périodicité, et au plus tard au quantième indiqués en page 1 ou 2 des présentes.

Chaque échéance comprend, outre les intérêts au taux fixe applicable pour la période considérée, la somme nécessaire à l'amortissement progressif du capital fixé ne varietur conformément aux modalités énoncées ci-dessous.

Le taux de progression de l'amortissement sera égal taux fixe applicable pendant l'amortissement du Prêt.

Les charges d'amortissement du prêt sont calculées selon le principe des échéances constantes sur la base des éléments suivants :

- du montant du prêt,
- de la durée de la période d'amortissement du Prêt,
- de la périodicité des échéances,
- du taux d'intérêt fixe applicable.

Un tableau d'amortissement établi à titre indicatif est joint au présent contrat, les fonds étant supposés versés en une seule fois (Annexe 1).

3.3. - Modalités de paiement

L'ORGANISME EMPRUNTEUR s'oblige à effectuer le paiement des sommes venues à échéance conformément aux modalités définies ci-dessus ainsi que de toutes les autres sommes qui pourraient être dues au PRETEUR par prélèvement sur le compte bancaire dont les références ont été transmises au PRETEUR.

Les échéances feront l'objet d'un prélèvement selon la norme SEPA (Single Euro Payments Area, espace unique de paiements en euro).

La notification des prélèvements sera réalisée par tous moyens appropriés (lettres, avis d'échéances, échéancier, factures) 3 (trois) jours au moins avant la date du prélèvement ou de la série de prélèvements.

Toute modification affectant le montant à prélever donnera lieu à l'envoi d'une nouvelle notification dans les mêmes conditions.



A cet effet, l'ORGANISME EMPRUNTEUR devra informer le PRETEUR, dans les meilleurs délais, de toute modification susceptible d'intervenir dans l'identification de ce compte. Il s'engage, en outre, à mettre sur ledit compte et à bonne date les sommes nécessaires au règlement des sommes dues au titre du prêt à leur date d'échéance.

Tous les paiements et remboursements auront lieu à l'adresse indiquée par le PRETEUR.

Les règlements seront effectués de manière à ce que les fonds soient effectivement affectés au compte du prêt au plus tard à la date d'échéance.

Article 4 - AFFECTATION DES FONDS

Sous réserve de la réalisation préalable des conditions suspensives indiquées dans la rubrique « Dispositions Particulières » en page 2 des présentes, le montant du Prêt sera affecté au remboursement du capital restant dû au titre du prêt locatif social visé en Exposé à concurrence du montant indiqué à l'Article 1 des présentes à la date de valeur visée dans les « Caractéristiques du prêt » en page 1 des présentes, sans donner lieu à un mouvement de fonds.

La réalisation du crédit pourra être constatée par tous moyens ordinaires de preuve et notamment par la correspondance, par toutes pièces comptables ou par simples reçus.

Article 5 - GARANTIE

5.1 - Le remboursement de toutes sommes dues au titre du présent prêt, par l'ORGANISME EMPRUNTEUR, en capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires sera garanti par le cautionnement solidairement ou avec renonciation au bénéfice de discussion par les COLLECTIVITES LOCALES GARANTES visées en page 1 des présentes selon les modalités énoncées ci-après.

Les cautionnements accordés seront cumulatifs pour garantir le montant du prêt à hauteur de 70 % des sommes dues au titre du prêt en capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires selon les modalités énoncées ci-après.

Aux termes d'une délibération régulière et exécutoire de l'organe délibérant et d'un acte de cautionnement à régulariser, chacune des COLLECTIVITES LOCALES GARANTES

- donnera son cautionnement solidaire ou avec renonciation au bénéfice de discussion, conformément à l'engagement à prendre par l'assemblée délibérante habilitée, pour le remboursement de toutes sommes dues par l'ORGANISME EMPRUNTEUR, en capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires et pour l'exécution des obligations stipulées au présent contrat,
- renoncera à opposer au PRETEUR l'exception de discussion des biens de l'ORGANISME EMPRUNTEUR et toutes autres exceptions dilatoires,
- prendra l'engagement de payer de ses deniers, à première réquisition du PRETEUR, toute somme due au titre de cet emprunt en capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires ainsi que tous frais et impôts qui, pour un motif quelconque, n'auraient pas été acquittés par le débiteur principal à l'échéance exacte,
- certifiera que la délibération sus énoncée est régulière et exécutoire au jour de la signature de l'acte de cautionnement par le Représentant habilité de la COLLECTIVITE LOCALE GARANTE et s'engagera à informer le PRETEUR de tout recours notifié pendant le délai de 2 mois à compter de la réception par le Représentant de l'Etat de ladite délibération ou de l'acte de cautionnement.

5.2 - Le PRETEUR déclare que la production des délibérations régulières et exécutoires de l'organe délibérant de chaque COLLECTIVITE LOCALE GARANTE et des actes de cautionnement dûment régularisés par celles-ci (ci-après la «GARANTIE») est une condition essentielle et déterminante de l'octroi du Prêt aux présentes conditions financières.

L'ORGANISME EMPRUNTEUR reconnaît le caractère essentiel et déterminant de cette condition et s'engage en conséquence, dans l'hypothèse où la GARANTIE ne pourrait être délivrée au PRETEUR à la date indiquée au paragraphe « Dispositions Particulières » des présentes, et par la seule échéance de ce terme, à payer une commission correspondant à 0,125 % par trimestre des sommes restant dues. Ce paiement devra être effectué au terme de chaque trimestre civil jusqu'à la production au PRETEUR de l'ensemble de la documentation liée à la GARANTIE.

Cette commission sera payable à première demande du Prêteur conformément aux dispositions prévues à l'article 3.3. « Modalités de paiement »

Le PRETEUR se réserve la possibilité de prononcer la déchéance du terme dans les conditions prévues à l'article 10 « Exigibilité » en l'absence de production de la GARANTIE dans un délai de 6 mois à compter de la date visée au paragraphe « Dispositions Particulières ».

Article 6 - TAUX EFFECTIF GLOBAL

Conformément aux dispositions des articles L314-1 à L314-5 et R314-1 et suivants du Code de la consommation et de l'article L313-4 du Code monétaire et financier, le Taux effectif global comprend, outre les intérêts, les frais, commissions ou rémunérations de toutes natures, directs ou indirects, y compris ceux qui sont payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels.

Conformément au paragraphe II de l'article R314-1 du Code de la Consommation, le Taux effectif global est un taux annuel, proportionnel aux taux de période, à terme échu et exprimé pour cent unités monétaires. Le taux de période se calcule actuariellement à partir d'une période unitaire correspondant à la périodicité des versements effectués par l'Emprunteur.

Il assure 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 du prêt en capital, intérêts et frais divers, ces éléments étant le cas échéant estimés.

Pour l'application des dispositions législatives sur l'usure et les prêts d'argent, il est précisé que pour la détermination du taux effectif global indiqué à la page 1 des présentes, au taux du prêt mentionné à la page 1 s'ajoutent la commission de mise en place et tous autres frais susceptibles d'être précisés en page 1.

Pour le calcul du taux effectif global, les fonds sont considérés comme versés en une seule fois.

Le taux de période et la durée de période unitaire sont indiqués en page 1 des présentes.

L'ORGANISME EMPRUNTEUR reconnaît avoir procédé personnellement à tous calculs et estimations qu'il considérerait nécessaires pour apprécier le coût global du prêt et reconnaît avoir obtenu tous renseignements nécessaires.

Le calcul du taux effectif global n'inclut pas la commission définie à l'article 5.2.

Article 7 - REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

7.1. - Conditions de remboursement anticipé

L'ORGANISME EMPRUNTEUR aura la faculté de se libérer par anticipation, en tout ou par fractions qui ne pourront être inférieures à une somme correspondant au dixième du montant initial du prêt, sous la condition expresse de prévenir le PRETEUR, par courriel suivi d'une lettre recommandée avec accusé de réception indiquant au moyen du formulaire figurant en Annexe 2 des présentes (Modèle « Avis de remboursement anticipé » daté et signé par un représentant habilité de l'ORGANISME EMPRUNTEUR (i) la somme qu'il désire affecter à ce remboursement et (ii) la date de ce dernier.

Cette demande devra parvenir au PRETEUR au plus tard deux (2) mois avant la date du remboursement indiquée par l'ORGANISME EMPRUNTEUR dans la lettre susvisée. A défaut, le remboursement anticipé sera refusé et tout versement de fonds affecté à ce dernier fera l'objet d'une restitution à l'ORGANISME EMPRUNTEUR.

Les intérêts dus par l'ORGANISME EMPRUNTEUR cesseront de courir sur le capital remboursé à compter du jour de l'encaissement des fonds et, au plus tôt, à l'expiration du délai sus indiqué.

Chaque remboursement anticipé partiel donnera lieu à une réduction proportionnelle du montant des intérêts et à la réduction proportionnelle définitive de la somme destinée à l'amortissement.

7.2. - Indemnité de remboursement anticipé

Le remboursement anticipé donnera lieu à la perception par le PRETEUR d'une indemnité actuarielle dans le cas où le taux de réemploi du capital remboursé est inférieur au taux du présent prêt.

Cette indemnité sera égale à la différence entre :

- d'une part, la somme des charges prévues sur la période restant à courir prises en compte au prorata du remboursement anticipé et actualisées, à la date du remboursement, au taux de réemploi tel qu'il est déterminé à ladite date (si le remboursement intervient entre deux échéances, la première charge est diminuée du montant des intérêts courus),
- et, d'autre part, le capital remboursé par anticipation.

Le taux de réemploi applicable sera le taux de rendement du titre de référence retenu.

Le titre de référence est l'OAT (Obligation Assimilable du Trésor), sur la durée de vie moyenne résiduelle du prêt, calculée comme stipulée ci-dessous.

En cas de non existence de la référence normalement retenue (OAT), il s'agira de tout emprunt d'Etat ou, à défaut, de toute dette émise par l'Etat.

Est retenu le titre de référence dont la durée résiduelle est la plus proche de la durée de vie moyenne résiduelle du prêt exprimée par troncature en nombre entier d'années.

Le taux de rendement du titre de référence retenu est celui connu 5 jours ouvrés (sur la Place de Paris) suivant la réception par le PRETEUR du courriel de demande de remboursement par anticipation.

En l'absence de cotation au jour dit, le taux retenu pour le titre de référence considéré sera le dernier taux de rendement actuariel connu.

La durée de vie moyenne résiduelle du prêt est égale à la somme des charges initialement prévues sur la durée restant à courir, pondérées par le nombre de périodes les séparant de la date de remboursement anticipé, divisée par la somme des charges initialement prévues sur la durée restant à courir. On entend par "période" la durée séparant deux échéances annuelles consécutives.

Le montant de l'indemnité de remboursement anticipé sera, en tout état de cause, au minimum égale à un semestre d'intérêt calculés sur les sommes remboursées par anticipation au taux du prêt en vigueur.

7.3. - Frais de gestion

Tout remboursement anticipé, total ou partiel, donnera lieu à la perception de frais de gestion correspondant à 1% du capital restant dû avant remboursement avec un minimum de 800 € et un maximum de 3.000 €.

7.4. - Date de règlement

L'indemnité de remboursement anticipé ainsi que les intérêts dus sur la période courue et les frais de gestion correspondants devront être versés au PRETEUR au jour dudit remboursement.

Article 8 - OBLIGATIONS DE L'ORGANISME EMPRUNTEUR

Pendant toute la durée du prêt, l'ORGANISME EMPRUNTEUR s'engage à respecter les obligations et engagements énoncés dans le présent article. La délivrance ou la fourniture de tous documents résultant de ces obligations et engagements ou justifiant leur respect se fera aux frais de l'ORGANISME EMPRUNTEUR exclusivement.

8.1. - Obligations relatives aux biens refinancés

L'ORGANISME EMPRUNTEUR est tenu de l'exécution des obligations suivantes :

- - Permettre la constatation de l'état des biens refinancés par toute personne désignée par le PRETEUR, à toute époque et aux frais de l'ORGANISME EMPRUNTEUR,
- Ne consentir aucune sûreté réelle sur les biens refinancés à l'exception de celle qui pourrait être prise par le ou les garants en contrepartie de la garantie accordée pour le présent prêt,
- Ne rien faire qui puisse altérer la valeur des biens refinancés ou en changer la nature ou la destination,
- Ne pas procéder, de quelque manière que ce soit, à l'aliénation ou mutation des biens refinancés par le présent prêt,
- Communiquer tous documents et renseignements relatifs à l'opération refinancée que le PRETEUR pourrait être amené à lui réclamer,
- Communiquer les titres de propriété des biens refinancés par le présent prêt à première demande du PRETEUR qui sera autorisé à en prendre communication chez tous les dépositaires, et même à enlever des expéditions ou extraits, aux frais de l'ORGANISME EMPRUNTEUR.

8.2.- Obligations générales

L'ORGANISME EMPRUNTEUR s'engage envers le PRETEUR, à :

- Lui communiquer, au plus tard deux mois après l'assemblée générale annuelle de l'ORGANISME EMPRUNTEUR, son bilan consolidé, son rapport d'activité, ses comptes de résultats et annexes préparés selon les principes comptables communément admis par les parties, approuvés en assemblée et certifiés par les commissaires aux comptes dans les cas prévus par la réglementation,
- Lui transmettre et tenir à sa disposition tous les documents et renseignements le concernant, tant au niveau consolidé qu'à celui de ses filiales, que le PRETEUR pourrait être amené à lui demander,
- L'informer de tout projet de fusion, scission, apport partiel d'actif ou dissolution sous quelque forme que ce soit, afin de recueillir l'accord préalable du PRETEUR avant d'accomplir tout acte de cette nature,
- et, d'une manière générale, l'informer de toutes modifications statutaires ou de toute décision devant faire l'objet d'une mention d'une publicité ainsi que de tous changements dans ses organes de direction.

Dans tous les cas, si par suite de l'omission des déclarations prévues au présent article, certaines procédures devaient être recommencées, les frais en resteraient à la charge de l'ORGANISME EMPRUNTEUR qui aurait, en outre,

à indemniser le PRETEUR des dommages et intérêts auxquels il pourrait être astreint en raison des procédures ainsi suivies irrégulièrement par sa faute.

Article 9 - ASSURANCE

L'ORGANISME EMPRUNTEUR confirme avoir souscrit auprès d'une Compagnie d'assurances notoirement solvable, une police multirisques destinée à couvrir les constructions comprises dans les biens refinancés par le présent prêt ainsi que les immeubles par destination et les fonds de commerce contre tous les risques d'incendie, explosion, dégât des eaux, chute de la foudre, tempête, chute d'aéronef, attentat et catastrophes naturelles, les risques d'accidents et ceux liés au terrorisme, à la guerre civile ou étrangère et, de manière générale, contre tous les risques habituellement couverts par les assurances pour les biens comparables.

Les biens devront être assurés à la valeur de reconstruction à neuf.

L'ORGANISME EMPRUNTEUR s'oblige pendant toute la durée du prêt :

- à maintenir en vigueur lesdites polices d'assurance,
- à régler ou à faire en sorte que soient réglés ponctuellement, toutes les primes, appels, contributions ou autres sommes payables à la Compagnie, en rapport avec les couvertures d'assurance susvisées,
- à respecter ou faire en sorte que soient respectés les termes et conditions du contrat d'assurance et ne rien faire qui soit susceptible d'annuler la police d'assurance ou d'ouvrir à l'assureur un droit à résiliation,
- à produire au PRETEUR, à sa demande, lesdites polices d'assurance ainsi que toutes attestations délivrées par l'assureur justifiant du règlement des primes, appels, contributions ou toutes autres sommes payables à la Compagnie à bonne échéance,
- à déclarer, sans délai à l'assureur, tous faits susceptibles de modifier l'appréciation par l'assureur des risques assurés.

En cas de sinistre couvert par les polices susvisées ou l'une d'elles, l'ORGANISME EMPRUNTEUR consent d'ores et déjà délégation pleine et entière au profit du PRETEUR des indemnités payables par les Compagnies d'Assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seront alors dues.

L'indemnité sera versée au PRETEUR dans les limites de sa créance globale devenue certaine, liquide et exigible au jour du règlement du sinistre, d'après le compte présenté par le PRETEUR et hors la présence de l'ORGANISME EMPRUNTEUR.

Il est par ailleurs stipulé que si l'ORGANISME EMPRUNTEUR ne satisfait pas à ses obligations telles que définies ci-dessus, ou bien si les polices d'assurances ne répondent pas aux conditions ci-dessus prévues, le montant du prêt deviendra exigible si bon semble au PRETEUR qui se réserve, dans tous les cas, le droit d'acquitter lui-même les primes.

Article 10 - EXIGIBILITÉ

10.1. - Cas d'exigibilité

Le PRETEUR pourra rendre les sommes empruntées exigibles en totalité ou en partie dans les cas suivants :

- défaut de paiement à bonne date de tout ou partie des intérêts ou des échéances et de toutes sommes dues au titre du présent contrat ou de tout autre financement consenti par le PRETEUR ou par une autre entité du Groupe BPCE au titre de cette opération,
- affectation de la totalité ou d'une partie du prêt à un objet autre que celui pour lequel il a été consenti,
- inexécution d'un seul des engagements pris au présent contrat de prêt ou défaut de respect de l'une des clauses ou conditions énoncées audit contrat,
- liquidation amiable ou dissolution de l'ORGANISME EMPRUNTEUR,
- toute procédure collective régie par le livre VI du Code de Commerce diligentée à l'encontre de l'ORGANISME EMPRUNTEUR, à savoir notamment une procédure de conciliation de sauvegarde de redressement ou de liquidation judiciaire,
- disparition pour quelle que cause que ce soit ou aliénation de l'immeuble financé à l'aide du prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires,
- inexactitude de l'une des déclarations faites en vue d'obtenir le prêt ou au présent contrat ou lors de la demande et de l'instruction du prêt, ou dissimulation de faits existants de nature à aggraver la situation financière de l'ORGANISME EMPRUNTEUR, à troubler la possession ou à porter atteinte au droit de propriété, ou à tout autre droit de l'ORGANISME EMPRUNTEUR,
- expropriation ou saisie des biens financés, dégradation, incendie total ou partiel desdits biens ou disparition pour quelle que cause que ce soit,

- changement de nature juridique, dans la structure, le statut, les activités ou les biens de l'ORGANISME EMPRUNTEUR ou de ses filiales ou autres transformations sociales susceptibles d'affecter l'aptitude de l'ORGANISME EMPRUNTEUR à faire face à ses engagements en vertu du présent contrat,
- absence de production de la GARANTIE dans un délai de 6 mois à compter de la date visée au paragraphe « Dispositions Particulières » pour la régularisation de l'acte de cautionnement,
- annulation ou remise en cause des garanties accordées par la ou les COLLECTIVITE(S) LOCALE(S) GARANTE(S) pour sûreté du présent prêt ou de toute autre garantie,
- cession de parts ou d'actions de l'ORGANISME EMPRUNTEUR, fusion, scission, apport partiel d'actif ou dissolution sous quelque forme que ce soit,
- création d'une taxe ou d'un impôt quelconque qui diminuerait l'annuité qui a servi de base au calcul de l'amortissement.

10.2. - Sanctions

Le PRETEUR pourra, à sa convenance et comme bon lui semble :

- soit exiger le remboursement immédiat de toutes les sommes dues en capital, intérêts, indemnités, frais et tous autres accessoires au titre du présent contrat par simple lettre et sans mise en demeure préalable . Dans ce cas, les sommes exigibles produiront des intérêts de retard au taux du prêt applicable conformément aux dispositions du contrat. Par ailleurs, l'ORGANISME EMPRUNTEUR versera une indemnité égale au plus fort des deux montants suivants :
 - 7% des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés,.
 - l'indemnité due en cas de remboursement par anticipation telle que définie ci-dessus à l'Article 7 « Remboursement anticipé du Prêt »
- soit ne pas exiger ce remboursement.
Dans ce cas, les sommes échues et non payées produiront des intérêts de retard au taux du prêt en vigueur à la période considérée affecté d'une majoration de 300 points de base. Cette majoration s'appliquera de plein droit et sans mise en demeure préalable et jusqu'à ce que l'ORGANISME EMPRUNTEUR ait repris le cours normal de ses échéances. Cette disposition ne pourra nuire à l'exigibilité anticipée du prêt et par suite valoir accord de délai de règlement.

Les intérêts seront capitalisés dès lors qu'ils sont dus pour une année entière conformément à l'article 1343-2 du Code civil.

Article 11- FRAIS - IMPOTS ET TAXES

Les frais des présentes et de leurs suites seront supportés par l'ORGANISME EMPRUNTEUR.

Par ailleurs, l'ORGANISME EMPRUNTEUR s'engage à payer au PRETEUR, et à première demande de celui-ci, les frais d'instruction dus à cet Établissement.

Les frais de gestion occasionnés par des modifications ou prestations spécifiques demandées par l'ORGANISME EMPRUNTEUR seront supportés par ce dernier.

Enfin, tous impôts, retenues ou taxes grevant ou pouvant grever de manière quelconque les intérêts ainsi que toutes autres sommes dues au titre du prêt seront à la charge exclusive de l'ORGANISME EMPRUNTEUR.

Article 12 - CIRCONSTANCES EXCEPTIONNELLES OU NOUVELLES

Les conditions de rémunération du PRETEUR au titre du présent contrat ont été fixées en fonction de la réglementation actuelle applicable aux crédits et compte tenu des données juridiques, fiscales et monétaires en vigueur à la date de signature du présent contrat.

Si à la suite de la survenance de circonstances nouvelles, telles que l'adoption ou la modification de dispositions légales ou réglementaires, ou d'une décision du C.R.B.F ou de toute autre autorité monétaire, fiscale ou autre, le PRETEUR était soumis à une mesure entraînant une charge quelconque au titre du présent contrat (tel que par exemple, des réserves obligatoires, des ratios prudentiels plus sévères), ayant pour effet d'augmenter pour le PRETEUR le coût du financement de son engagement au titre du présent contrat ou de réduire la rémunération nette qui lui revient, le PRETEUR en avisera l'ORGANISME EMPRUNTEUR.

Cet avis contiendra le montant estimatif de l'augmentation de coût ou de réduction de rémunération nette en résultant pour le PRETEUR et une proposition d'indemnisation correspondante, ainsi que tous les documents attestant de l'adoption ou de la modification des dispositions légales ou réglementaires susvisées, étant entendu qu'aucune disposition des présentes n'imposera au PRETEUR de divulguer des informations présentant un caractère confidentiel pour lui.

Le PRETEUR et l'ORGANISME EMPRUNTEUR se consulteront alors dans les meilleurs délais et rechercheront de bonne foi une solution qui puisse être acceptée par les parties.

Faute d'accord sur une solution dans un délai de trente jours calendaires suivant la réception par l'ORGANISME EMPRUNTEUR de l'avis visé ci-dessus, l'ORGANISME EMPRUNTEUR pourra effectuer le choix suivant :

- Prendre en charge intégralement au lieu et place du PRETEUR l'incidence des charges nouvelles et ce, à compter de la date à laquelle ces charges sont survenues, de telle sorte que la rémunération nette du PRETEUR soit rétablie à son niveau antérieur.
- Rembourser par anticipation la totalité du capital, des intérêts, frais, indemnités et accessoires restant dus. En tant que remboursement anticipé, cette opération respectera les dispositions de l'article « Remboursement anticipé » du présent contrat.

Article 13 - DÉCLARATIONS

Le Représentant de l'ORGANISME EMPRUNTEUR fait les déclarations suivantes :

- l'ORGANISME EMPRUNTEUR est de nationalité française,
- il n'a jamais fait l'objet d'une procédure collective régie par le Livre VI du Code de Commerce,
- il n'a jamais fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée,
- son représentant et les membres de ses organes de direction ne se trouvent pas frappés d'incapacité légale d'exercer leurs fonctions et ne sont pas en contravention avec les textes régissant les sociétés de la forme de l'ORGANISME EMPRUNTEUR,
- l'ORGANISME EMPRUNTEUR s'engage à faire connaître au PRETEUR tant que dureront les causes des présentes, tous changements dans ses organes de direction,
- il a la capacité de conclure le présent contrat qui est conforme à son objet et le lie conformément à ses termes et d'exécuter les obligations qui en résultent pour lui, celles-ci ne contrevenant à aucune disposition statutaire ou aucune stipulation d'aucun contrat ou engagement auquel il est partie ou par lequel il est lié,
- la signature du présent contrat, les engagements qui en résultent et les sûretés qui les garantissent ont été dûment autorisés par ses organes sociaux habilités et ne requièrent aucune autorisation d'aucune autorité compétente qui n'ait été obtenue.

Concernant l'opération financée, le Représentant de l'ORGANISME EMPRUNTEUR déclare avoir obtenu toutes les autorisations administratives définitives nécessaires à la réalisation et à la destination de l'immeuble.

Article 14 - CESSION - MOBILISATION

Le Prêteur se réserve la faculté de céder ou de mobiliser par tout procédé légalement admis, tout ou partie de la créance qu'il détient sur l'Emprunteur à tout établissement habilité.

Ainsi, la créance du Prêteur résultant du présent prêt pourra faire l'objet d'une cession à tout cessionnaire, notamment à une société de crédit foncier dans le cadre de l'article L513-2 et suivants du Code Monétaire et Financier, à un organisme de titrisation dans le cadre des articles L214-168 et suivants du Code Monétaire et Financier, à la Banque de France.

De même, la créance du prêteur pourra faire l'objet d'une mobilisation à tout établissement habilité, notamment à la Banque de France.

En cas de cession totale, toutes les sûretés conférées au titre des présentes seront de plein droit transférées au cessionnaire, qui aura la faculté de céder dans les mêmes conditions ladite créance.

En cas de cession partielle, seules les sûretés afférentes à la quote-part cédée seront de plein droit transférées au cessionnaire.

En cas de changement de l'entité juridique chargée de gérer ou de procéder au recouvrement des prêts, l'Emprunteur en sera informé par simple lettre.

L'Emprunteur ne peut céder ses droits et obligations au titre du présent contrat.

Article 15 - ABSENCE DE RENONCIATION ET NULLITE PARTIELLE

Le fait pour le PRETEUR de ne pas exercer, ou de tarder à exercer l'un quelconque des droits qu'il tient du présent contrat ou de la loi ne peut constituer, ni être interprété comme une renonciation aux droits dont il s'agit. Les droits stipulés dans le présent contrat ne sont pas exclusifs de tous les autres droits prévus par la loi avec lesquels ils se cumulent.

Sous réserve des stipulations de l'article 10 ci-dessus, si à tout moment un ou plusieurs documents de sûreté relatifs au présent contrat est ou devient nul, la validité des autres documents n'en sera pas affectée.

Article 16 - ABSENCE D'IMPREVISION

Chacune des parties convient par les présentes, que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses propres obligations est écartée au titre du Prêt et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

Article 17 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'INFORMATIQUE ET AUX LIBERTES

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, les données à caractère personnel concernant des personnes physiques, recueillies dans le présent contrat par le PRETEUR de même que celles qui sont recueillies ultérieurement, sont obligatoires et ont pour finalité l'octroi et la gestion du prêt, ainsi que la gestion du risque et la prospection commerciale. Certaines données peuvent être adressées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales ou réglementaires.

Ces personnes physiques disposent d'un droit d'accès et de rectification pour toute information les concernant, auprès du PRETEUR. 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 au PRETEUR.

Les signataires autorisent expressément le PRETEUR à communiquer les informations recueillies dans le présent contrat à des entreprises du Groupe BPCE, à des sous-traitants et/ou des prestataires, pour satisfaire aux besoins de gestion du prêt ainsi qu'à communiquer ces informations à des entreprises du Groupe BPCE à des fins de gestion du risque.

La liste des entreprises destinataires de ces informations est accessible, sur demande auprès du PRETEUR.

Article 18 - DÉLAI DE RÉGULARISATION

Dans le cas où le présent contrat n'aurait pas été régularisé par toutes les parties et retourné au PRETEUR à la date indiquée en page 1, 2 ou 3 des présentes, le présent acte pourra être considéré comme nul et non avenue par la seule échéance de ce terme.

Article 19 - NOTIFICATIONS

Sauf dispositions contraires prévues dans le présent contrat, toute communication, demande ou notification effectuée en vertu du présent contrat est valablement réalisée si elle est adressée au PRETEUR par télécopie ou courriel confirmé par une lettre à l'adresse et aux coordonnées précisées ci-dessous :

CREDIT FONCIER DE FRANCE
4, Quai de Bercy
94224 CHARENTON Cedex

Direction des Opérations Corporates
Back Office Crédits Immobilier Social
Télécopie : 01 57 44 88 90
Adresse e.mail : cff-b-bopublic@creditfoncier.fr

Article 20 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile pour le PRETEUR et l'ORGANISME EMPRUNTEUR en leur siège respectif indiqué en tête des présentes.

Fait en autant d'originaux que de parties.

Approuvé :

A CHARENTON LE PONT

le 20/03/2017

Pour le PRETEUR
Elisabeth GAUCHERY

CREDIT FONCIER DE FRANCE
19 rue des Capucines
75001 PARIS

et à *Sainte Savine*
le *16 Mars 2017*

AGENCE

Mon Logis

Groupement Action Logement

44 avenue Gallieni - 10300 Sainte-Savine

Tél. 03 25 73 94 94

SIRET 562 881 292 00022

www.mon-logis.fr #monlogisimmobilier

Serge LAURENT
Directeur Général

Pour l'ORGANISME EMPRUNTEUR

Nom et qualité du signataire
(cachet, date et signature)

TABLEAU D'AMORTISSEMENT établi à titre indicatif

Date	Taux en cours	Échéances	Intérêts	Amortissements	Capital restant dû
27-mars-17	2,15%				3 479 960,54
30-déc.-17	2,15%	163 318,01	56 737,86	106 580,16	3 373 380,38
30-déc.-18	2,15%	181 399,31	72 527,68	108 871,63	3 264 508,76
30-déc.-19	2,15%	181 399,31	70 186,94	111 212,37	3 153 296,39
30-déc.-20	2,15%	181 399,31	67 795,87	113 603,43	3 039 692,95
30-déc.-21	2,15%	181 399,31	65 353,40	116 045,91	2 923 647,04
30-déc.-22	2,15%	181 399,31	62 858,41	118 540,90	2 805 106,15
30-déc.-23	2,15%	181 399,31	60 309,78	121 089,53	2 684 016,62
30-déc.-24	2,15%	181 399,31	57 706,36	123 692,95	2 560 323,67
30-déc.-25	2,15%	181 399,31	55 046,96	126 352,35	2 433 971,32
30-déc.-26	2,15%	181 399,31	52 330,38	129 068,92	2 304 902,40
30-déc.-27	2,15%	181 399,31	49 555,40	131 843,91	2 173 058,50
30-déc.-28	2,15%	181 399,31	46 720,76	134 678,55	2 038 379,95
30-déc.-29	2,15%	181 399,31	43 825,17	137 574,14	1 900 805,81
30-déc.-30	2,15%	181 399,31	40 867,32	140 531,98	1 760 273,82
30-déc.-31	2,15%	181 399,31	37 845,89	143 553,42	1 616 720,40
30-déc.-32	2,15%	181 399,31	34 759,49	146 639,82	1 470 080,59
30-déc.-33	2,15%	181 399,31	31 606,73	149 792,57	1 320 288,01
30-déc.-34	2,15%	181 399,31	28 386,19	153 013,11	1 167 274,90
30-déc.-35	2,15%	181 399,31	25 096,41	156 302,90	1 010 972,00
30-déc.-36	2,15%	181 399,31	21 735,90	159 663,41	851 308,59
30-déc.-37	2,15%	181 399,31	18 303,13	163 096,17	688 212,42
30-déc.-38	2,15%	181 399,31	14 796,57	166 602,74	521 609,68
30-déc.-39	2,15%	181 399,31	11 214,61	170 184,70	351 424,98
30-déc.-40	2,15%	181 399,31	7 555,64	173 843,67	177 581,31
30-déc.-41	2,15%	181 399,31	3 818,00	177 581,31	0,00

à adresser à :

[CREDIT FONCIER DE FRANCE]
Direction Opérations Corporates
Back Office Crédits Immobilier Social
4, Quai de Bercy
[94224 CHARENTON CEDEX]

Adresse e.mail : cff-b-bopublic@creditfoncier.fr

AVIS DE REMBOURSEMENT ANTICIPE

NOM DE L'EMPRUNTEUR : SA D'HLM MON LOGIS

NUMERO DE PRET : 0 046 470

MONTANT DU PRET : 3 479 960,54 EUROS

OPERATION : REFINANCEMENT DU PLS N° 7 707 923

Conformément aux dispositions de l'article « Remboursement Anticipé » du contrat sus visé, nous vous prions de bien vouloir noter que nous procéderons au remboursement anticipé du prêt dans les conditions suivantes

.....
Montant :

Date de remboursement :

A, le

(nom et qualité du signataire, cachet et signature)

Le présent Avis doit obligatoirement parvenir par courriel confirmé par courrier LRAR au Crédit Foncier de France, au plus tard deux (2) mois avant la date d'effet du remboursement anticipé.