

DIRECTION REGIONALE
UNDEFINED

Fascicule LSPI 09-02
Préfinancement
Double révisabilité limitée
Indexé inflation

CONDITIONS GENERALES DES PRETS POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

La date d'effet du présent contrat est la date de réception, par le prêteur, du contrat signé par l'ensemble des parties.

La prise d'effet du contrat est conditionnée à la mise en place de sa garantie, telle que prévue à l'article 1.

La période de préfinancement, dont la durée est indiquée à l'article 2, débute à la date d'effet du contrat et s'achève à la date de référence, laquelle correspond au début du prêt à long terme.

La durée du prêt indiquée à l'article 2 s'applique à compter de la date de référence.

La date des échéances est déterminée à compter de la date de référence, en fonction de la périodicité.

L'indice de révision des taux d'intérêt et de progressivité indiqués à l'article 2 est l'inflation en France mesurée par la variation sur douze mois de l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'ensemble des ménages hors tabac calculé par l'INSEE (Institut national des statistiques et des études économiques) et publié au Journal Officiel (ci-après « l'indice de révision »).

L'indice de révision est actualisé aux mêmes dates que celles prévues pour la révision du taux du Livret A, en fonction du taux d'inflation en glissement annuel publié au Journal Officiel pris en compte par la Banque de France pour calculer la variation du taux du Livret A.

Le taux effectif global mentionné à l'article 2 est donné à titre indicatif afin de satisfaire aux dispositions de l'article L 313-4 du code monétaire et financier. Il est calculé compte tenu des caractéristiques financières fixées à l'article 2, sur la base du taux d'intérêt initial du prêt, pour la durée totale du prêt sans remboursement anticipé.

ARTICLE 6 - ACTUALISATION

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués à l'article 2 font l'objet, à la date d'effet du contrat, d'une actualisation de leur valeur, en cas d'actualisation entre la date d'établissement et la date d'effet du contrat, de l'indice de révision. Les valeurs actualisées des taux sont calculées par application des formules de révision définies à l'article 7.2.

ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

7.1 - Période de préfinancement

Le montant des intérêts de la période de préfinancement est calculé en fonction, d'une part, du montant et des dates de versements, d'autre part, des taux d'intérêt successivement en vigueur pendant cette période. Le taux d'intérêt du préfinancement (IP) visé à l'article 2 du présent contrat et actualisé en application de l'article 6, est révisé à chaque actualisation de l'indice de révision et dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (IP') est déterminé selon la formule : $IP' = IP + DT$
où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre la dernière valeur actualisée de l'indice de révision et celle en vigueur à la date d'effet du contrat.

Si le résultat calculé selon la formule précédente est négatif, IP' est alors égal à zéro.

7.2 - Période d'amortissement

7.2.1 - Le taux d'intérêt actuariel annuel (I) et le taux annuel de progressivité (P) visés à l'article 2 et actualisés en application de l'article 6, sont révisés, à la date de référence et à chaque date d'échéance du prêt, en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions ci-après définies :

- Le coefficient de révision (R) est déterminé par la formule : $R = 1 + DT/(1+I)$

où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre la dernière valeur actualisée de l'indice de révision et celle en vigueur à la date d'effet du contrat.

Le taux d'intérêt révisé (I') du prêt est déterminé selon la formule : $I' = R(1+I) - 1$
Si le résultat calculé selon la formule précédente est négatif, I' est alors égal à zéro.

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû.

- Le taux annuel de progressivité révisé (P') des échéances est déterminé selon la formule: $P' = R(1+P) - 1$
Si le résultat calculé selon la formule précédente est négatif, P' est égal à zéro.

7.2.2 - Les taux révisés s'appliquent au calcul des échéances relatives à la période d'amortissement restant à courir. A chaque révision, le prêteur communiquera à l'emprunteur les informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables pour la prochaine échéance du prêt.

7.3 - Si l'indice des prix à la consommation de l'ensemble des ménages hors tabac défini à l'article 5 vient à disparaître avant le complet remboursement du prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans ce cas, tant que ces nouvelles modalités ne seront pas définies, l'emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.

L'absence de modalités de révision ne pourra autoriser l'emprunteur à mettre en cause la consolidation du prêt ou à retarder le paiement des échéances. Celles-ci continueront à être appelées aux dates d'échéances contractuelles, sur la base des derniers taux déterminés et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

ARTICLE 8 - MISE A DISPOSITION DES FONDS

8.1 - Les fonds sont mis à disposition de l'emprunteur pendant la période de préfinancement.

8.2 - L'échéancier de versements est négocié entre l'emprunteur et le prêteur préalablement à l'émission du contrat. Il correspond au rythme prévisionnel des paiements à effectuer par l'emprunteur pour la réalisation de l'opération ou des opérations prévues à l'article 1. Si le total des versements portés sur l'échéancier est inférieur au montant du prêt indiqué à l'article 1, le contrat sera réduit d'office à hauteur du montant effectivement indiqué.

Cet échéancier est établi sachant, d'une part, que le premier versement est subordonné à la prise d'effet du contrat et ne peut intervenir moins de 10 jours ouvrés après la réception du contrat signé et de l'échéancier par le prêteur et, d'autre part, que le dernier versement doit intervenir impérativement avant la date de référence définie à l'article 5.

8.3 - En cas de retard dans le déroulement du chantier, l'emprunteur s'engage à adapter l'échéancier prévisionnel aux besoins effectifs de décaissements liés à l'avancement des travaux. Toute modification d'échéancier de versements doit être adressée par l'emprunteur au prêteur, par lettre parvenue au moins 20 jours avant la date de prise en compte de cette modification.

8.4 - Le prêteur a la faculté de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier, sous réserve de l'information préalable et motivée de l'emprunteur.

8.5 - Les versements sont domiciliés sur le compte dont l'intitulé exact est porté sur l'échéancier joint au présent contrat. L'emprunteur a la faculté de procéder à un changement de domiciliation en cours de versement du prêt. Cette modification doit être adressée par l'emprunteur au prêteur, par lettre parvenue au moins 20 jours avant la date de prise en compte. Le prêteur se réserve toutefois le droit de définir les établissements et catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les versements.

ARTICLE 9 - INTERETS DE LA PERIODE DE PREFINANCEMENT

9.1 - Préfinancement inférieur à 12 mois

Si la durée de la période de préfinancement est inférieure à 12 mois, l'emprunteur paie, à la date d'exigibilité indiquée dans la mise en recouvrement adressée par le prêteur, le montant des intérêts courus sur les versements effectués pendant cette période, arrêtés à la date de référence. Le capital du prêt à long terme, dont les caractéristiques sont précisées à l'article 2, est constitué par la somme des versements effectués à l'emprunteur pendant la période de préfinancement.

9.2 - Préfinancement supérieur ou égal à 12 mois

Si la durée de la période de préfinancement est égale ou supérieure à 12 mois, le préfinancement est consolidé en un prêt à long terme dont les caractéristiques sont précisées à l'article 2. Le capital du prêt est constitué par la somme des versements effectués à l'emprunteur et des intérêts courus sur ces versements durant cette période.

L'emprunteur a cependant la faculté d'opter pour le paiement des intérêts de la période, arrêtés à la date de référence. Dans ce cas, les dispositions de l'article 9.1 seront applicables. L'emprunteur doit faire connaître son choix au prêteur, au plus tard deux mois avant la date de référence. A défaut, les dispositions de l'alinéa précédent sont appliquées.

ARTICLE 10 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE

10.1 - L'emprunteur paie à chaque date d'échéance, le montant de l'échéance due calculée compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2 et, le cas échéant, de l'option choisie en vertu de l'article 9.2. Le tableau d'amortissement adressé à l'emprunteur à l'issue de la période de préfinancement indique la répartition des échéances entre capital et intérêts. Au cas où la part d'intérêt calculée serait supérieure au montant de l'échéance, l'emprunteur est tenu de payer la totalité des intérêts dus.

10.2 - Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation signée par l'emprunteur à cet effet. Les sommes dues par les emprunteurs ayant l'obligation d'utiliser le réseau des comptables publics font l'objet d'un prélèvement selon la procédure du débit d'office. Les sommes dues sont acquittées auprès du Caissier Général de la Caisse des Dépôts à Paris.

ARTICLE 11 - ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur déclare et garantit qu'il a pris connaissance de toutes les dispositions et pièces formant le présent contrat. A cet égard, il s'engage à :

- affecter les fonds à l'objet, défini à l'article 1. Cependant, l'utilisation des fonds par l'emprunteur pour un objet autre ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du prêteur ;
- produire au prêteur à tout moment, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ;
- fournir, soit sur sa situation, soit sur les opérations financées, tous renseignements que le prêteur peut être amené à lui réclamer et à permettre aux représentants du prêteur de prendre connaissance à toute époque de ses livres et pièces comptables ;
- fournir au prêteur le prix de revient définitif de l'opération financée par le présent prêt ;
- informer préalablement le prêteur (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement), de toute transformation de son statut, ou de toute opération envisagée de fusion, absorption, scission, apport partiel d'actif, transfert universel de patrimoine ou toute autre opération assimilée ;
- informer préalablement le prêteur (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement) de toute signature ou modification d'un pacte d'associés ou d'actionnaires, ou de toute modification à intervenir relative à la répartition de son capital social telles que cession de droits sociaux ou entrée au capital d'un nouvel associé/actionnaire ;
- assurer les immeubles, objet du présent financement, contre l'incendie et à présenter au prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;
- ne pas consentir, sans l'accord préalable du prêteur, d'hypothèques sur les immeubles financés à l'aide du présent prêt, pendant toute la durée de son remboursement, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1 en contrepartie de la garantie du présent prêt ;
- informer immédiatement le prêteur de la survenance de tout évènement visé aux articles 12.2.2 à 12.2.4.

ARTICLE 12 – CAS DE REMBOURSEMENTS ANTICIPES

12.1 - Volontaires

L'emprunteur a la faculté d'effectuer des remboursements anticipés totaux ou partiels.

Les remboursements anticipés effectués en période de préfinancement sont pris en compte dès la date de référence si le versement effectif des fonds est constaté par le prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette date.

Les remboursements anticipés effectués en période d'amortissement sont pris en compte pour l'échéance suivante si le versement effectif des fonds est constaté par le prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette échéance.

Si le prêt finance plusieurs opérations, les remboursements anticipés volontaires seront imputés sur chacune des opérations au prorata des capitaux restant dus correspondants, sauf indication contraire de l'emprunteur par lettre parvenue au prêteur au plus tard à la date du versement effectif des fonds remboursés.

12.2 - Obligatoires

12.2.1 – Déchéance du terme : en cas de non paiement, total ou partiel, à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible, toutes sommes dues au prêteur au titre du présent contrat en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires (tels que fixés aux articles 13.2.1 à 13.2.3) deviendront immédiatement exigibles un mois après mise en demeure par lettre recommandée, demeurée infructueuse.

12.2.2 - De même, sauf décision contraire écrite du prêteur, toutes sommes dues au prêteur au titre du présent contrat en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires (tels que fixés aux articles 13.2.1 à 13.2.3) deviendront immédiatement exigibles en cas de non-respect de l'un quelconque des engagements fixés à l'article 11, ou en cas de survenance de l'un des évènements suivants :

- annulation de la décision favorable de l'Etat ouvrant droit à l'octroi du présent prêt ;
- non respect par l'emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux financés par le présent prêt définies, en métropole, par les articles R 331-1 à R 331-25 du code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre-mer, par les articles R 372-1 à R 372-19 dudit code ;
- perte par l'emprunteur de sa qualité le rendant éligible au prêt ;
- dissolution ou liquidation judiciaire ou amiable, plan de cession de l'emprunteur dans le cadre d'une procédure collective ;
- la(les) garantie(s) prévue(s) à l'article 1 cesse(nt) d'être valable(s) ou pleinement efficace(s), pour quelque cause que ce soit.

12.2.3 - ou de l'un des évènements suivants :

- démolition ou cession (y compris cession de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance) de l'immeuble financé à l'aide du présent prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. Toutefois, le présent prêt pourra, le cas échéant, être transféré à l'acquéreur sous réserve de l'accord du prêteur ;
- annulation ou résiliation, pour quelque motif que ce soit, du bail ou du titre conférant à l'emprunteur des droits réels sur l'immeuble, objet du financement ;
- modification du statut ou du capital (dans son montant ou dans sa répartition) ou de la gouvernance de l'emprunteur qui aurait pour conséquence de modifier sa situation financière et sa capacité de remboursement, le prêteur se réservant également la possibilité de maintenir le présent prêt.

Si le prêt finance plusieurs opérations, le remboursement anticipé n'est exigible qu'à concurrence des capitaux restant dus se rapportant à l'opération concernée par l'obligation de remboursement.

12.2.4 - L'emprunteur s'oblige à effectuer le remboursement anticipé du prêt au plus tard dans l'année suivant la date de déclaration d'achèvement des travaux à concurrence de l'excédent constaté lorsque :

- le montant total des financements obtenus est supérieur au prix de revient définitif de l'opération ;
- le prix de revient définitif de l'opération est inférieur au prix prévisionnel ayant servi de base au calcul du montant du prêt.

ARTICLE 13 – CONDITIONS FINANCIERES DES REMBOURSEMENTS ANTICIPES

13.1 - Période de préfinancement

Les remboursements anticipés effectués en cours de période de préfinancement sont pris en compte pour le calcul du capital à amortir et ne donnent pas lieu à perception d'indemnité. Le paiement des intérêts courus sur les sommes ainsi remboursées par anticipation est effectué dans les conditions définies à l'article 9.

13.2 - Période d'amortissement du prêt

13.2.1 - Tout remboursement anticipé doit être accompagné du paiement des intérêts courus contractuels correspondants.

13.2.2 - Les cas de remboursements anticipés visés aux articles 12.1, 12.2.1, 12.2.2 et 12.2.3 donnent lieu au paiement par l'emprunteur, dans toute la mesure permise par la loi, d'une indemnité égale à un semestre d'intérêt sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

13.2.3 - Une pénalité égale à 7% du montant total des sommes exigibles par anticipation est due par l'emprunteur, dans toute la mesure permise par la loi, dans les cas visés aux articles 12.2.1 et 12.2.2.

13.2.4 - Les cas de remboursements anticipés visés à l'article 12.2.4 et ceux qui sont consécutifs à des ventes de logements faites par l'emprunteur au profit de personnes physiques, donneront lieu au seul paiement des intérêts visés à l'article 13.2.1.

13.3 - En cas de remboursement partiel, les échéances ultérieures sont recalculées, par application des caractéristiques en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû et, d'autre part, de la durée résiduelle du prêt.

ARTICLE 14 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due au titre du présent contrat, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, à compter de cette date, au taux de l'inflation en France mesurée par la variation sur douze mois de l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'ensemble des ménages hors tabac calculé par l'INSEE (Institut national des statistiques et des études économiques) et constaté à cette même date, auquel s'ajoute une marge de 6%. Cette stipulation ne peut faire obstacle aux cas d'exigibilité anticipée prévus à l'article 12.2 ni, par suite, valoir accord de délai de règlement. La date d'exigibilité des sommes remboursables par anticipation s'entend de la date du fait générateur de l'obligation de remboursement, quelle que soit la date à laquelle ce fait générateur a été constaté par le prêteur.

ARTICLE 15 - DROITS ET FRAIS

L'emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du présent contrat, et notamment les frais de gestion et commission prévus, le cas échéant, à l'article 2. Dans ce cas, les frais de gestion font l'objet d'un prélèvement sur le premier versement prévu à l'échéancier et sont définitivement acquis au prêteur, même si le prêt n'est que partiellement réalisé.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS DES GARANTS

Le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1 déclare(nt) avoir pris connaissance des conditions du présent contrat et s'engage(nt), au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes dues ou devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, à effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du prêteur, sans pouvoir lui opposer l'absence des ressources prévues pour ce règlement, ni exiger que celui-ci discute au préalable les biens du débiteur défaillant.

