

DIRECTION REGIONALE
UNDEFINED

Fascicule AMEPI 09-03
Préfinancement
Simplement révisable
Indexé inflation

CONDITIONS GENERALES DES PRETS A L'AMELIORATION

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 période de préfinancement, dont la durée est indiquée à l'article 2 du contrat, débute à la date d'effet du contrat. La date de référence correspond à la date de fin de la période de préfinancement et à celle du début du prêt à long terme. La date des échéances est déterminée à compter de la date de référence, en fonction de la périodicité.

L'indice de révision (ci-après « l'indice de révision ») du taux d'intérêt défini à l'article 2 du présent contrat 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).

L'indice de révision est actualisé aux mêmes dates que celles prévues pour la révision du taux du Livret A, sur la base du taux de l'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.

Compte tenu du caractère révisable du taux d'intérêt, l'emprunteur et le prêteur déclarent d'un commun accord que le TEG mentionné à l'article 2 est indicatif et qu'il est calculé sur la base du taux d'intérêt initial applicable.

ARTICLE 6 - ACTUALISATION DES TAUX

Le taux d'intérêt actuariel annuel défini à l'article 2 du présent contrat fait l'objet, à la date d'effet du contrat, d'une actualisation de sa valeur, en cas d'actualisation entre la date d'établissement et la date d'effet du contrat, de l'indice de révision. La valeur actualisée du taux est calculée par application des formules de révision définies à l'article 7.2.

ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION DES TAUX

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) visé à l'article 2 du présent contrat et actualisé en application de l'article 6, est révisé, à la date de référence et à chaque date d'échéance du prêt, dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (I') du prêt est déterminé selon la formule : $I' = I + DT$
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, 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.

7.2.2 - Le taux révisé s'applique 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 durée de 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 du contrat. 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 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 d'une information préalable et motivée à l'emprunteur.

8.5 - Les versements sont domiciliés sur un seul compte dont l'intitulé exact est porté sur l'échéancier joint au présent contrat. Il ne peut être procédé à un changement de domiciliation en cours de versement du prêt. Le prêteur se réserve 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. Les paiements sont effectués de manière à ce que les fonds parviennent effectivement au Caissier Général au plus tard le jour de l'échéance.

ARTICLE 11 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES

11.1 - Volontaires

L'emprunteur peut effectuer à tout moment des remboursements anticipés.

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.

11.2 - Obligatoires

11.2.1 - 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 deviendront immédiatement exigibles un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée.

Le montant des capitaux restant dus sur le présent prêt est immédiatement exigible en cas de retrait de l'agrément par le représentant de l'Etat dans le département, lorsque l'emprunteur est un organisme visé à l'article R 323-1-9° du Code de la construction et de l'habitation.

11.2.2 - Le montant des capitaux restant dus sur le présent prêt est immédiatement exigible en cas :

- de non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du prêt tel que défini à l'article 1er du contrat ;
- de destruction ou d'aliénation des immeubles visés à l'article 1er du présent contrat, 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 ;
- le cas échéant, d'annulation ou de résiliation, pour quelque motif que ce soit, du bail ou du titre conférant à l'emprunteur des droits réels sur les immeubles, objet du financement.
- d'annulation ou de résiliation de la convention visée selon les cas aux articles L.351-2-2° ou L.351-2-3° du Code précité lorsque l'octroi du prêt est subordonné à la passation de ladite convention.

En outre, lorsque le prêt est consenti en complément d'une subvention de l'Etat pour l'amélioration de logements locatifs sociaux, le montant des capitaux restant dus doit être remboursé en cas :

- d'annulation de la décision de subvention de l'Etat ;
- de non respect par l'emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux bénéficiant d'une subvention de l'Etat, telles que définies par les articles R.323-1 à R.323-21 du Code précité.

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.

11.2.3 - 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.

11.3 - Conditions financières

11.3.1 - 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.

11.3.2 - Période d'amortissement du prêt

Les sommes remboursées par anticipation donnent lieu au paiement par l'emprunteur des intérêts courus contractuels correspondants.

En outre, les remboursements anticipés visés à l'article 11.1 donnent lieu à la perception, par le prêteur, 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.

Une pénalité égale à 7% du montant total des sommes exigibles par anticipation est due par l'emprunteur dans les cas visés aux articles 11.2.1 et 11.2.2 à l'exception des remboursements anticipés consécutifs à des ventes de logements faites au profit de personnes physiques locataires de l'emprunteur pour lesquels il sera fait application de l'indemnité mentionnée à l'alinéa précédent.

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 12 - 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 à l'exigibilité anticipée prévue à l'article 11.2.1 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 13 - OBLIGATIONS DES GARANTS

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, le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er s'engage(nt) 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 le débiteur défaillant.

ARTICLE 14 - ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur s'engage :

- à affecter les fonds à l'objet tel que défini à l'article premier du présent contrat sous peine de déchéance du terme de remboursement du prêt dans les conditions fixées à l'article 11.2.2. Cependant, l'utilisation des fonds par l'emprunteur pour un objet autre que celui défini à l'article 1er du présent contrat ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du prêteur ;
- à fournir au prêteur le prix de revient définitif de l'opération financée ;
- à produire au prêteur à tout moment, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ;
- à 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 dudit prêteur de prendre connaissance à toute époque de ses livres et pièces comptables ;
- à assurer les immeubles, objet du présent contrat, contre l'incendie et à présenter au prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;
- à 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 1er en contrepartie de l'engagement constaté par l'article 13 du présent contrat.

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. 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.

