

## **CONDITIONS GENERALES DES PRETS POUR LE LOGEMENT LOCATIF - DUREE AJUSTABLE**

### **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 date de référence du contrat est le premier jour du mois immédiatement postérieur à la date d'effet. Selon la périodicité choisie, la date des échéances est déterminée à compter de la date de référence.

La durée de remboursement du prêt indiquée à l'article 2 du présent contrat commence à courir à compter de la date de référence. Cette durée varie en fonction de la part de capital amortie à chaque échéance, conformément aux dispositions de l'article 9 sans jamais pouvoir excéder les limites maximales ou minimales autorisées par rapport à la durée centrale du prêt.

Le taux de construction et le taux de progression de l'échéance de référence permettent de calculer un échancier de référence. Les échéances effectivement dues par l'emprunteur sont déduites de cet échancier par application des dispositions prévues à l'article 9. L'échancier de référence est initialement calculé à partir du taux de construction, du taux de progression de l'échéance de référence et sur la base de la durée centrale arrêtés à l'article 2. Dès lors que les limites maximales ou minimales autorisées par rapport à cette durée centrale ont été atteintes, l'échancier de référence est recalculé avec un taux de construction égal au taux d'intérêt actuariel révisé applicable, sur la base de la durée de remboursement résiduelle du prêt, le taux de progression de l'échéance de référence restant inchangé.

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 est calculé sur la base du taux d'intérêt initial applicable.

### **ARTICLE 6 - ACTUALISATION**

Le taux d'intérêt 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 de variations de la rémunération servie aux détenteurs du premier livret des Caisses d'épargne intervenues entre la date d'établissement et la date d'effet du contrat. La valeur actualisée est calculée par application de la formule de révision définie à l'article 7.1.

### **ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION**

**7.1** - 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 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 le taux de rémunération servi aux titulaires des premiers livrets de Caisse d'épargne en vigueur à la date de révision précitée et celui en vigueur à la date d'effet du contrat.

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** - Le taux révisé s'applique au calcul de la part des intérêts à compter de la prochaine échéance, une fois échue l'échéance en cours.

**7.3** - Si le livret d'épargne servant de base aux modalités de révision de taux 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 les nouvelles modalités de révision 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 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** - L'échéancier de versements est négocié entre l'emprunteur et le prêteur préalablement à l'établissement 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.

**8.2** - 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.

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

**8.4** - 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 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE**

**9.1** - Le tableau d'amortissement joint au contrat indique le montant des échéances de référence ainsi que la répartition entre capital et intérêts dus calculés sur la base d'un d'un prêt réalisé en une seule fois. Les intérêts dus au titre de la première échéance seront calculés prorata temporis pour tenir compte des dates effectives de versements des fonds.

**9.2** - L'emprunteur paie à la date d'échéance définie à l'article 5, le montant correspondant au remboursement du capital et au paiement des intérêts dus, calculé en fonction de la durée de remboursement, du différé d'amortissement éventuel et de la périodicité retenue, ainsi qu'il suit :

- la part d'intérêts est calculée sur la base du taux d'intérêt actuariel arrêté à l'article 2 et révisé selon les modalités définies à l'article 7.

- la part d'amortissement est calculée par différence entre, d'une part, la part d'intérêts indiquée ci-dessus et, d'autre part, le montant de l'échéance de référence préalablement arrêté.

Au cas où la part d'intérêt calculée serait supérieure au montant de l'échéance de référence, l'emprunteur est tenu de payer la totalité des intérêts dus.

De manière à conserver la stabilité de l'échéancier de référence, la durée de remboursement du prêt est réduite ou allongée en fonction de la variation du taux d'intérêt actuariel sans jamais pouvoir excéder les limites maximales ou minimales autorisées par rapport à la durée centrale.

Dans l'hypothèse où l'amplitude minimale ou maximale autorisée venait à être atteinte suite à des variations consécutives du taux d'intérêt actuariel, le montant de l'échéance de référence est alors recalculé avec un taux de construction égal au taux d'intérêt actuariel applicable sur la base de la durée de remboursement résiduelle du prêt.

**9.3** - A chaque début de période, le prêteur communiquera à l'emprunteur le montant dû au titre de la prochaine échéance du prêt, réparti entre le capital et les intérêts, compte tenu du nouveau taux révisé applicable, ainsi que la durée résiduelle du prêt.

**9.4** - 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 comptes 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 que les fonds parviennent effectivement au Caissier Général au plus tard le jour de l'échéance.

## **ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES**

### **10.1 - Volontaires**

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

Les remboursements anticipés 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.

### **10.2 - Obligatoires**

**10.2.1** - En cas de non paiement, total ou partiel, à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible au titre du présent contrat, 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.

**10.2.2** - 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 ;
- d'annulation de la décision favorable de l'Etat ouvrant droit à l'octroi du présent prêt;
- de non respect par l'emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux 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;
- de destruction ou d'aliénation 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 ;
- le cas échéant, d'annulation ou de résiliation, pour quelque motif que ce soit, du bail ou titre conférant à l'emprunteur des droits réels sur l'immeuble, objet du financement.

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.

**10.2.3** - 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.

### **10.3 - Conditions financières**

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 10.1 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 10.2.1 et 10.2.2 à l'exception des remboursements anticipés consécutifs à des ventes de logements faites au profit de personnes physiques locataires de l'emprunteur pour lesquelles 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 11 - INTERETS MORATOIRES**

Toute somme due au titre du présent contrat, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, dans toute la mesure permise par la loi, à compter de cette date, au taux applicable au premier livret des Caisses d'épargne 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 10.2.1 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 12 - 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 13 - ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR**

L'emprunteur s'engage :

- à affecter les fonds à l'objet tel que défini à l'article 1er du présent contrat, sous peine de déchéance du terme de remboursement du prêt dans les conditions fixées à l'article 10.2.2. Cependant, l'utilisation des fonds par l'emprunteur pour un objet autre ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du prêteur ;
- 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 fournir au prêteur le prix de revient définitif de l'opération financée par le présent prêt ;
- 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 12 du présent contrat.

## **ARTICLE 14 - 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 restent définitivement acquis au prêteur, même si le prêt n'est que partiellement réalisé.

Le prêteur prend à sa charge le montant des droits de timbre.