

PROJET

CONVENTION
GARANTIE D'EMPRUNT
PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE



Entre les soussignés :

La S.A. d'H.L.M. DOMOFRANCE, Société Anonyme d'H.L.M. au capital de 3.246.190 €, RCS Bordeaux n° 458 204 963 ayant son siège social 110, Avenue de la Jallère 33042 BORDEAUX cedex, représentée par M. Philippe DEJEAN, son Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 5 octobre 2006

_____ dénommée, ci-après,

et

LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX, ayant son siège Esplanade Charles de Gaulle, 33076 BORDEAUX CEDEX, représentée par M. Vincent FELTESSE, son Président agissant en vertu d'une délibération n° _____ du Conseil de Communauté en date du _____

_____ Dénommée, ci-après par la Communauté.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente Convention a pour objet de fixer les conditions de l'engagement de DOMOFRANCE d'accorder une promesse d'affectation hypothécaire sur 18 logements de la Résidence Le SQUARE à EYSINES, pour garantir les droits de la Communauté qui, accepte de garantir, à hauteur de 100 %, le paiement des intérêts et le remboursement du capital du prêt P.S.L.A. de 1.915.000 € que DOMOFRANCE a décidé de contracter auprès de DEXIA CREDIT LOCAL pour financer cette opération.

ARTICLE 2 - MODALITÉS DE LA GARANTIE

DOMOFRANCE s'engage à respecter les dispositions contenues dans la fiche n° 6 du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville, adopté par délibération n° 2007/0122 et 2007/0670 du 23 février et du 21 septembre 2007, et en particulier la fourniture des pièces exigées pour les opérations de location-accession financées en P.S.L.A., dont un exemplaire est joint à la présente convention.

De plus, et dès qu'ils seront en sa possession, DOMOFRANCE fournira à la Communauté le contrat de prêt P.S.L.A. et les tableaux d'amortissement.

ARTICLE 3 - DURÉE DE LA GARANTIE.

La garantie de la Communauté sera limitée à la période de location, qui ne pourra excéder cinq ans à compter de la date de la signature de la présente convention.

Passée cette durée de cinq ans, les sommes non remboursées ne seront plus garanties par la Communauté.

ARTICLE 4 - PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

La valeur du gage offert par la promesse d'affectation hypothécaire s'élève à 1.915.000 €.

Pour justifier de cette valeur, DOMOFRANCE sera tenue de présenter le titre de propriété de la Résidence Le SQUARE à EYSINES et de faire parvenir un certificat de situation hypothécaire, ayant moins de deux mois de date, à la Communauté.

En règle générale, DOMOFRANCE s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur les bâtiments de la Résidence Le SQUARE à EYSINES sans l'accord préalable de la Communauté.

Le non-respect de ces obligations entraînera la mise en jeu de la garantie prévue à l'article 6.

ARTICLE 5 - LEVÉE DES OPTIONS D'ACHAT

DOMOFRANCE tiendra à disposition de la Communauté un état annuel des levées d'option d'achat.

Après chaque levée d'option d'achat, entraînant la cession de logements, DOMOFRANCE, ou son notaire, sera tenue de rembourser à DEXIA Crédit Local, la quote-part proportionnelle du capital restant dû, si celle-ci n'est pas transférée à l'acquéreur du logement. La Communauté sera tenue informée de la vente du logement et du remboursement.

A noter que l'état annuel devra adresser un état chiffré de la valeur restante du gage offert. En cas d'insuffisance de cette valeur par rapport à la valeur du prêt non encore remboursée, la Communauté sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés.

ARTICLE 6 – MISE EN JEU DE LA GARANTIE

DOMOFRANCE devra informer la Communauté de tout événement de nature à compromettre le remboursement du prêt P.S.L.A. garanti, en particulier en faisant connaître, au moins deux mois à l'avance, les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

Aussi, et si elle l'estime nécessaire pour la garantie de ses droits ou en cas de non-respect des obligations de l'article 4, la Communauté est habilitée à prendre, à tous moments, une inscription d'hypothèque conventionnelle de 1^{er} rang et sans concurrence sur les immeubles non encore vendus et dont la valeur libre d'hypothèque présente une garantie suffisante.



En cas d'insuffisance de valeur des sûretés offertes par DOMOFRANCE, la Communauté sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés pouvant porter sur d'autres immeubles, propriété de DOMOFRANCE, libres de toute hypothèque.

En cas de mise en jeu de la garantie, les sommes versées par la Communauté constitueront des avances remboursables qui porteront intérêts au taux légal en vigueur jusqu'à leur complet remboursement.

A noter que la Communauté ne pourra pas prendre d'hypothèque sur le ou les logements vendus pour lesquels les quotes-parts d'emprunt ont été remboursées ou transférées.

ARTICLE 7 – INFORMATION FINANCIÈRE

DOMOFRANCE adressera à la Communauté un exemplaire certifié conforme du bilan et du compte d'exploitation dans les 3 mois qui suivront la fin de chaque exercice comptable.

De plus, la Communauté se réserve le droit de procéder, ou de faire procéder par un Cabinet dûment mandaté, à la vérification annuelle des comptes de DOMOFRANCE. De ce fait, DOMOFRANCE devra mettre à disposition des agents chargés de cette vérification tous les documents comptables nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

ARTICLE 8 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée égale à celle de la garantie, soit cinq ans.

ARTICLE 9 – LITIGES

Les litiges pouvant naître de l'exécution de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à BORDEAUX, le 25 mai 2011

Domofrance
S.A. d'HLM au capital de 3 246 190 €
DOMOFRANCE
100, rue d'Alsace
Quartier du Lac
33042 BORDEAUX CEDEX
Tél : 05 36 42 75 75
R.C.S. B. 4 458 204 963

Le Directeur Général,


Ph. DEJEAN

La Communauté
Urbaine de Bordeaux

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : LE SQUARE à EYSINES

Organisme Prêteur : DEXIA CREDIT LOCAL

Montant de l'Emprunt P.S.L.A : 1.915.000 €

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du financement PSLA à contracter auprès de DEXIA, avec la garantie de la **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX** à hauteur de 1.915.000 €, la **SOCIETE DOMOFRANCE**, s'engage envers la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à affecter hypothécairement, à première demande de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, les immeubles (ou terrains) lui appartenant, libres d'hypothèques, dont la désignation et la valeur figurent ci-dessous :


Biens donnés en garantie : Lots 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 21 – 22 – 23 - 24 - 25 – 31 – 32 – 33.

Valeur Prix de Vente des logements : 2.570.459 €

Références cadastrales : à EYSINES (Gironde), lieu-dit Le Moulineau, une parcelle de terrain à bâtir cadastrée BA n° 591, 1063 et 406.

Fait à BORDEAUX, le 25 mai 2011

Le Directeur Général,


Philippe DEJEAN