

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

Entre

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence dûment habilité à agir au nom et pour le compte de la Métropole en vertu de la délibération n° en date du,
ci-après « **LA METROPOLE** »

D'une part,

Et

Madame/Monsieur le Directeur Général de la Société Anonyme d'HLM Logis Méditerranée, agissant en exécution et dont le siège social est situé 180 Avenue Jules Cantini Résidence Hyde Park 13008 Marseille, ci-après « **L'ORGANISME** »

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1

LA METROPOLE accorde sa garantie à **L'ORGANISME** à hauteur de 45 %, du prêt de l'établissement bancaire Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer l'opération l'acquisition en VEFA de 83 logements collectifs locatifs sociaux. L'opération dénommée « Plot Turenne » est située au Avenue du Général Leclerc à 13003 Marseille. Cette garantie est accordée pour la durée totale du prêt dont les caractéristiques financières sont décrites dans le tableau ci-dessous :

Ligne du Prêt	PLUS	PLUS Foncier
Montant	2 046 995 €	963 293 €
Durée totale :		
- Durée de la phase de préfinancement	24 mois	24 mois
- Durée de la phase d'amortissement	40 ans	40 ans
Marge fixe sur index	0,6%	0,6%
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Index	Livret A	Livret A
Taux d'intérêt	1,35%	Livret A +0,6%

Taux de progressivité des échéances	0,50 %
--	--------

La contrepartie de cette garantie est subordonnée aux règles d'octroi déterminées par **LA METROPOLE**.

ARTICLE 2

Les dispositions de l'article 5 du décret n° 87-902 du 4 novembre 1987 prévoient que, en contrepartie de sa garantie, **LA METROPOLE** devra bénéficier d'un droit de réservation de logement.

Celui-ci devra être identifié par **L'ORGANISME** à la fin des travaux et la liste transmise à **LA METROPOLE** qui désignera les candidats.

S'agissant d'une opération de logements, 9 logements concernés par ladite opération seront mis à la disposition de **LA METROPOLE**.

LA METROPOLE proposera des candidats à l'attribution de ces logements réservés ou déléguera la gestion d'attribution de ces logements aux communes co-garantes.

La commission d'attribution s'engage à retenir, par priorité absolue, les candidats proposés dès lors qu'ils remplissent les conditions d'accès aux logements concernés.

Dans le cas de logements devenant vacants, **L'ORGANISME** s'engage à informer **LA METROPOLE** dès réception du préavis notifié par le locataire.

L'attribution de ces logements réservés s'effectue selon les modalités et conditions précédemment stipulées.

L'ORGANISME s'engage à ne pas vendre les logements aidés ou ayant fait l'objet d'une garantie d'emprunt par **LA METROPOLE**, dans les dix ans suivants l'octroi de cette aide ou de cette garantie d'emprunt.

La vente de ces logements à une autre personne morale ne remet pas en cause les dispositions de la présente convention qui s'imposent à l'acquéreur.

En cas de vente d'un logement réservé dans le cadre des dispositions de l'article L443-7 du code de la construction et de l'habitation, **L'ORGANISME** vendeur est tenu conformément à l'article L443-9 du même code, de mettre à disposition de **LA METROPOLE**, au moment de la vente, un logement équivalent situé par priorité dans le même ensemble immobilier ou à défaut dans la même commune ou pour Marseille, par priorité dans le même arrondissement.

ARTICLE 3

Les opérations poursuivies par **L'ORGANISME**, tant au moyen des ressources propres que des emprunts qu'il a déjà réalisés avec la garantie de **LA METROPOLE** ou qu'il réalisera avec la garantie, donneront lieu, à la fin de chaque année, à l'établissement par **L'ORGANISME** de comptes annuels comprenant la bilan, le compte de résultat et les annexes. Ces comptes feront ressortir pour ladite année et si possible par opération le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à **L'ORGANISME** qui devra être adressé au Conseil métropolitain au plus tard le 30 juin de l'année suivante.

Le compte de résultat comprendra notamment :

Au crédit : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à **L'ORGANISME**.

Au débit : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparations de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

Les annexes jointes au bilan et au compte de résultat feront apparaître les états ci-après :

- Etat détaillé des frais généraux ;
- Etat détaillé des créances divers faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs sur les échéances d'intérêts et d'amortissements d'emprunts contractés ;
- Etat détaillé des débiteurs divers faisant ressortir les loyers non payés.

Si les comptes annuels ainsi établis dégagent un résultat comptable excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence et, dans le cas où la garantie de **LA METROPOLE** aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par **L'ORGANISME** vis à vis de **LA METROPOLE** et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celui-ci dans les écritures de **L'ORGANISME** suivant les conditions prévues à l'article ci-après.

Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de **L'ORGANISME**, le solde excédentaire apparaissant dans le bilan et le compte de résultat sera employé conformément aux statuts de **L'ORGANISME**. Si, des comptes financiers figurant au bilan et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que **L'ORGANISME** n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par **LA METROPOLE** et qu'il ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, **LA METROPOLE** effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place de **L'ORGANISME** dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées. Toutefois dans l'hypothèse où **L'ORGANISME** disposerait de la capacité financière pour régler le montant de l'échéance, qu'il s'agisse de disponibilités en biens meuble ou immeuble, ou tout autre élément d'actif, en hors bilan, **LA METROPOLE** se refuserait d'honorer tout appel en garantie et pourrait exiger de l'emprunteur le paiement immédiat des sommes dues. De fait, **LA METROPOLE** deviendra créancier de la société.

ARTICLE 4 :

En cas de mise en jeu de la garantie métropolitaine, un compte d' « Avances Métropole » sera ouvert dans les écritures comptables de **L'ORGANISME**. Il comportera au crédit, le montant des versements effectués par **LA METROPOLE** en vertu de l'article 3, majoré des intérêts dont le taux sera celui pratiqué sur le marché, et au débit, le montant des remboursements effectués par **L'ORGANISME**. Le solde constituera la dette de **L'ORGANISME** vis à vis de **LA METROPOLE**. Toutefois, les avances consenties par **LA METROPOLE** devront être remboursées par l'organisme dès que celui-ci reviendra à meilleure fortune. Si **L'ORGANISME** ne pouvait faire face à ses engagements ou si l'examen annuel de sa comptabilité par **LA METROPOLE** prévu au paragraphe ci-dessous le rendait nécessaire, **LA METROPOLE** se réserve le droit de prendre une hypothèque de premier rang, sur les biens de l'Organisme qui s'engage à ne pas vendre, à ne pas hypothéquer ces mêmes biens sans l'accord préalable de **LA METROPOLE**. A cet effet, **L'ORGANISME** devra fournir un état hypothécaire de ses biens à première demande **LA METROPOLE**. De plus, il s'engage à prévenir **LA METROPOLE** de l'existence d'une hypothèque sur le bien garanti préalablement à la signature du contrat de prêt. En cas de pluralité de garants, l'hypothèque envisagée ci-dessus serait inscrite, en partage avec les co-garants, sur l'un des lots de l'état descriptif de division qui serait établi afin de sauvegarder les droits de **LA METROPOLE**.

ARTICLE 5 :

L'ORGANISME, sur simple demande de **LA METROPOLE**, devra fournir à l'appui des comptes et des états toutes justifications utiles. Elle devra permettre, à toute époque, aux agents désignés par **LA METROPOLE** de contrôler le fonctionnement de **L'ORGANISME**, d'effectuer la vérification de sa caisse ainsi que ses livres de comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

ARTICLE 6 :

La validité d'utilisation de la garantie est de trois ans à partir de la date de délibération de **LA METROPOLE** visée en préambule à la présente convention.

L'ORGANISME dispose ainsi d'une période de trois ans pour contracter les emprunts mentionnés sur cette délibération (hors période de versement des fonds par le prêteur). L'application de ce(s) contrat(s) se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts.

Dans le cas contraire, la délibération actant l'octroi de la garantie de **LA METROPOLE** devient caduque.

L'expiration de ladite convention, si le compte d'avances métropolitain n'est pas soldé, et les dispositions des articles précédents resteront en vigueur jusqu'à l'expiration de la créance de **LA METROPOLE**.

ARTICLE 7 :

L'ORGANISME s'engage à prévenir **LA METROPOLE** par lettre recommandée accusée de réception de l'impossibilité où il se trouverait de faire face à des échéances et à lui demander de les régler en son lieu et place, et ce deux mois à l'avance.

ARTICLE 8 :

L'ORGANISME s'engage à première réquisition de **LA METROPOLE** à lui consentir une inscription hypothécaire de 1er rang, en concours avec d'éventuels co-garants, portant sur les terrains et immeubles suivants : biens faisant l'objet de la présente garantie.

ARTICLE 9 :

Tous les frais auxquels pourraient donner lieu la présente convention seront à la charge de **L'ORGANISME**, y compris les frais d'une éventuelle inscription hypothécaire au profit de **LA METROPOLE**.

ARTICLE 10 :

La présente convention est conclue jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des prêts garantis par **LA METROPOLE**.

Article11 :

Toute contestation relative à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention sera de la compétence du Tribunal Administratif, après tentative(s) d'arrangement à l'amiable, restées infructueuses dans le délai de deux mois à compter de la première notification du grief.

Pour LA METROPOLE,

A _____ le,
Civilité :
Nom :
Prénom :
Qualité :
Dûment habilité(e) aux présentes

Cachet et Signature :

Pour L'ORGANISME,

A _____ le,
Civilité :
Nom :
Prénom :
Qualité :
Dûment habilité(e) aux présentes