

## CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

### Transfert d'une garantie d'emprunt dans le cadre d'une cession de patrimoine de l'Établissement particulier Centre de gérontologie Saint-Thomas de Villeneuve d'Aix-en-Provence à la Congrégation des Sœurs Hospitalières de Saint-Thomas de Villeneuve

Opération concernée :

Construction de 55 logements dans le cadre de la rénovation et extension du  
centre de gérontologie, garantie votée le 23 octobre 2009

Entre

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente ou son représentant,  
dûment habilitée à agir au nom et pour le compte de la Métropole en vertu de la  
délibération du Bureau de la Métropole n° FBPA ...../23/BM du 16 mars 2023,  
dénommée ci-après « **LA METROPOLE** »

D'une part,

Et

La Congrégation des Sœurs Hospitalières de Saint-Thomas de Villeneuve, dont le siège social  
est situé 52 Boulevard d'Argenson, 92200 Neuilly sur Seine, représentée par son Econome  
Générale, Madame Marie-José VILLAIN, agissant conformément à la délibération de la  
Congrégation du 31 mai 2012 et à la délégation de pouvoirs du 21 juin 2017, dénommée ci-  
après « **L'ORGANISME** »

D'autre part,

**Il a été convenu ce qui suit :**

## CONTEXTE

Dans le cadre de la restructuration de la Congrégation des Sœurs Hospitalières de Saint-Thomas de Villeneuve, les établissements particuliers, dont celui d'Aix-en-Provence ont été rattachés à l'établissement principal de la Congrégation, avec l'apport de leur patrimoine, à la date du 1<sup>er</sup> septembre 2017.

Un emprunt souscrit par le Centre de gérontologie d'Aix-en-Provence, garanti par la Métropole Aix-Marseille-Provence, est concerné par ce transfert. Il s'agit de l'opération de rénovation et d'extension du centre de gérontologie, par la construction de 55 logements, dont le financement a nécessité le recours à un emprunt, souscrit auprès du Crédit Coopératif, d'un montant initial de 3 500 000 euros, garanti, à hauteur de 55 %, le 23 octobre 2009.

Ainsi, en raison de ce transfert de patrimoine, **LA METROPOLE** a délibéré le 16 mars 2023 pour maintenir sa garantie d'emprunt au profit de **L'ORGANISME**, la Congrégation des Sœurs Hospitalières de Saint-Thomas de Villeneuve.

## ARTICLE 1

**LA METROPOLE** maintient sa garantie à **L'ORGANISME** pour le service des intérêts et l'amortissement d'un prêt d'un montant total initial de 3 500 000 euros contracté par le Cédant auprès du Crédit Coopératif, et faisant l'objet d'un transfert à la date de valeur du 26 février 2020. Ainsi, au 26 février 2020, le montant total du capital restant dû s'élève à 2 127 470,64 euros, soit un capital restant dû garanti de 1 170 108,85 euros.

Cette garantie est accordée pour la durée totale du prêt transféré, dont les caractéristiques sont indiquées ci-après.

PLS LIVRETA 2008.							
Montant servant de base au calcul de l'avenant : 2 127 470,64 EUR							
Phases Type d'échéance	Taux d'intérêt Nature du taux	Durée (mois)	Echéance hors assurance et accessoires			Assurances Accessoires (EUR)	Echéance Ass/Acc. Inclus (EUR)
			Périodicité / Jour	Nbre	Montant (EUR)		
Amortissement Echéance dégressive	1,880 % * Révisable	129	Trimestriell e 27	43	52 387,33		52 387,33
Composition du taux : • Indice TAUX LIVRET A , valeur au 01/02/2020: 0,500 o Marge : 1,130							
Durée restante		129					

\* proportionnel \*\* actuariel

L'octroi de cette garantie est subordonné au règlement et conditions générales d'octroi de ses garanties d'emprunt déterminées par **LA METROPOLE**.

## ARTICLE 2

En application des dispositions des articles L.441-1 et R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), **LA METROPOLE** peut bénéficier, en contrepartie de sa garantie, de réservations de logements.

S'agissant d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes destiné à l'accueil de publics spécifiques, aucun logement concerné par ledit transfert ne sera réservé à **LA METROPOLE**.

## ARTICLE 3

**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.

#### **ARTICLE 4**

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 le 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 à la Direction Finances, Division Dettes 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 diverses 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 5 :**

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 6 :**

**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 7 :**

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

**L'ORGANISME** dispose ainsi d'une période de deux 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.

Passé ce délai, la délibération actant l'octroi de la garantie de **LA METROPOLE** deviendra 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 8 :**

**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 9 :**

**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 10 :**

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 11 :**

La présente convention est conclue jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des prêts garantis par **LA METROPOLE**. Lorsque les emprunts garantis par **LA METROPOLE** seront intégralement remboursés par **L'ORGANISME**, celui-ci devra en informer **LA METROPOLE**.

**ARTICLE 12 :**

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 Marseille, le

**Le Vice-Président  
Didier KHELFA**

Dûment habilité aux présentes  
Cachet et Signature

**Pour L'ORGANISME,**

A \_\_\_\_\_, le

**L'Econome Générale  
Marie-José VILLAIN**

Dûment habilitée aux présentes  
Cachet et Signature