

PROJET

CONVENTION
GARANTIE D'EMPRUNT
PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE



Entre les soussignés :

La S.A. d'H.L.M. CLAIRSIENNE, Société Anonyme d'H.L.M. au capital de 1.073.904 €, RCS Bordeaux n° 458 205 382 ayant son siège social 223 Avenue Emile Counord, 33081 BORDEAUX CEDEX, représentée par M. Philippe DEJEAN, son Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du _____ dénommée, ci-après, CLAIRSIENNE

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°2007/_____ 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 CLAIRSIENNE d'accorder une promesse d'affectation hypothécaire sur 14 logements de la résidence ZAC Ravésies – Ilot 13.3 à BORDEAUX, 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 1.777.438,56 € que CLAIRSIENNE a décidé de contracter auprès de DEXIA Crédit Local pour financer cette opération.

ARTICLE 2 - MODALITÉS DE LA GARANTIE

CLAIRSIENNE 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/_____ 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'il sera en sa possession, CLAIRSIENNE fournira à la Communauté le contrat de prêt P.S.L.A..

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'AFFECTION HYPOTHECAIRE

La valeur du gage offert par la promesse d'affectation hypothécaire s'élève à 1.777.438,56 € H.T.

Pour justifier de cette valeur, CLAIRSIENNE sera tenue de présenter le titre de propriété de la résidence RAVESIES et de faire parvenir un certificat de situation hypothécaire, ayant moins de deux mois de date, à la Communauté.

En règle générale, CLAIRSIENNE s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur les bâtiments de la résidence RAVESIES 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

CLAIRSIENNE 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, CLAIRSIENNE, 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 remboursé, la Communauté sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés.

ARTICLE 6 – MISE EN JEU DE LA GARANTIE

CLAIRSIENNE 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 CLAIRSIENNE, la Communauté sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés pouvant porter sur d'autres immeubles, propriété de CLAIRSIENNE, 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

CLAIRSIENNE 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 CLAIRSIENNE. De ce fait, CLAIRSIENNE 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 de Bordeaux compétent.

Fait à BORDEAUX, le

CLAIRSIENNE

La Communauté
Urbaine de Bordeaux

Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : S.A. d'HLM CLAIRSIENNE

Décision du Conseil d'Administration en date du : 10 Octobre 2007

Objet : construction de 14 logements collectifs locatifs en location-accession (1 T2, 6 T3 et 7 T4), ZAC Ravesies, Ilot 13.3, résidence «Les Terrasses du Square», 11 rue Robert Sharazac à Bordeaux.

Coût estimé de l'opération : 1 777 438,56 €

Financement : Prêt DEXIA Crédit Local PSLA : 1 777 438,56 €

Montant de la garantie demandée : 1 777 438,56 €

Eventuellement : garanties déjà accordées : /

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 1 777 438,56 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol : /
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

Conditions du prêt :

- Durée du prêt : 5 ans
- Taux indexé : EURIBOR 3 mois auquel s'ajoute une marge de 0.20 %
- Versement des fonds : à la demande de l'Emprunteur, et au plus tard le 17/12/2007
- Commission d'engagement : 0.1 % du montant du prêt
- Périodicité des échéances : trimestrielle
- Mode d'amortissement : In fine

CUB → Mme MOREAU

2 pages

05.56.99.87.72

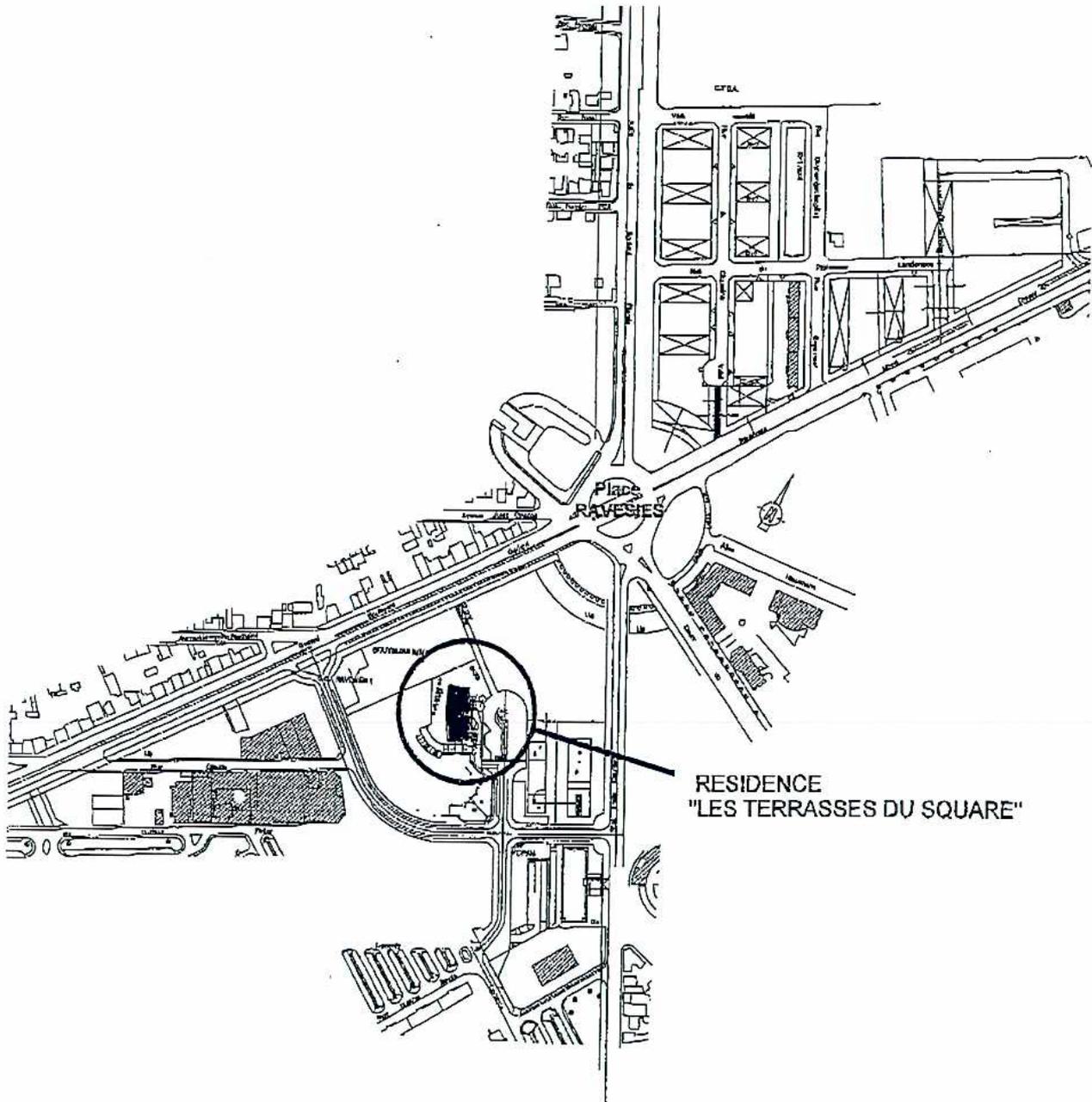
PLAN COMMERCIAL

PLAN DE SITUATION

JUILLET 2005 ECHELLE : 1/5000°



30 LOGEMENTS
EN ACCESSION SOCIALE
RESIDENCE
"LES TERRASSES DU SQUARE"
Ilôt 13 ter - ZAC de Ravezies Sud
33 000 BORDEAUX



RESIDENCE
"LES TERRASSES DU SQUARE"