

Action sociale - Lieux de vie collectifs

Convention de prêt à la construction relative aux projets aux Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

SOMMAIRE

PREAMBULE

Article 1 – Objet de la convention

Article 2 – Aide financière accordée au titre de l'action sociale de l'Assurance Retraite

Article 3 – Engagements du bénéficiaire

Article 3.1 – Quant à la réalisation du projet

Article 3.2 – Quant à la qualité du projet

Article 3.3 – Quant à la publicité du projet : informations obligatoires

Article 3.4 – Quant aux modalités de paiement

Article 4 – Engagements de la Carsat

Article 5 – Révision de l'aide

Article 6 – Remboursement du prêt

Article 6.1 – Le remboursement par annuités

Article 6.2 – Le remboursement anticipé

Article 6.3 – Dispositions applicables en l'absence de versements des annuités

Article 7 – Droit de cession

Article 8 – Demande de dérogation

Article 9 – Gestion de la convention

Article 9.1 – Durée et date d'effet de la convention

Article 9.2 – Exonération fiscale

Article 9.3 – Modification des documents conventionnels

Article 9.4 – Résiliation de la convention

Article 9.5 – Cas des procédures collectives ouvertes à l'encontre du bénéficiaire

Article 9.6 – Règlement des différends

.../...

La présente convention est signée entre :

La Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail du Languedoc-Roussillon, représentée par Madame Madeleine MEDOLAGO, Directrice, dûment mandatée à cet effet,

désignée ci-après « la Carsat »

d'une part,

et :

PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE - 5, place de la Pergola- 31077 TOULOUSE
représentée par Monsieur Jean-Claude MESTRE, Directeur des investissements et programmes, dûment mandaté à cet effet,

désignée ci-après « le bénéficiaire »

d'autre part,

Vu la demande formulée par le bénéficiaire, dépôt du dossier, en date du 22 août 2018,

Vu la circulaire CNAV n°2015-32 du 28 mai 2015,

Vu la délibération de la Commission Action Sociale en date du 1^{er} octobre 2018

Vu l'approbation de l'antenne interrégionale de la Mission nationale de contrôle et d'audit des organismes de sécurité sociale intervenue en application des articles L.151-1 et R.151-1 du Code de la sécurité sociale,

.../...

PREAMBULE

Le bénéficiaire sollicite le soutien financier de la Carsat pour la réalisation d'un projet de construction de 43 logements de type 2, 3 et 4 dont 23 logements, 12 T2, 11 T3, réservés à la location et dédiés à accueillir des personnes retraitées Gir 5/6 avec une salle commune « Le Saiganthe » sis 47 route de Port-la-nouvelle à Sigean dans le département de l'Aude, dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

Ce projet vise à la construction de 23 logements de type 2 et type 3 destinés à la location et à des personnes retraitées. Les logements seront regroupés sur un seul et même bâtiment en R+2 ils sont desservis par un ascenseur. (Conformément à l'axe 2 de la circulaire CNAV n° 2015-32 du 28 mai 2015).

ARTICLE 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités juridiques et financières du prêt d'un montant de 585 696 € accordé par la Carsat, à PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE, en vue de procéder à la réalisation du projet défini au préambule.

ARTICLE 2 – Aide financière accordée au titre de l'action sociale de l'Assurance Retraite

La Carsat accorde au bénéficiaire une aide financière de 585 696 € (*cinq cent quatre-vingt-cinq mille six cent quatre-vingt-seize euros*) sous la forme d'un prêt sans intérêt, remboursable en 30 années, pour la réalisation de l'opération décrite au préambule.

Ce prêt représente 22,9 % du coût prévisionnel du projet, estimé à 2 551 684 € TTC

Le prêt n'est accordé que sous la condition que PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE consente à la Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail du Languedoc-Roussillon l'inscription au 1^{er} rang d'une hypothèque conventionnelle sur l'immeuble référencé à l'article 1 ou bien que le bénéficiaire fournisse à la Carsat une attestation d'un organisme qui se porterait caution du prêt consenti par la Carsat.

Cette hypothèque porte sur les biens immobiliers faisant l'objet de la présente aide financière et d'une manière indivisible. En cas de non remboursement de tout ou partie des sommes versées par la Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail du Languedoc-Roussillon pour quelque raison que ce soit, celle-ci pourra faire procéder à la vente publique des biens grevés par l'hypothèque conventionnelle.

Le présent contrat de prêt ne deviendra définitif qu'après signature de l'acte notarié entérinant le droit à hypothèque conventionnelle de la Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail du Languedoc-Roussillon ou à la réception d'une attestation ou d'une délibération, selon le cas, signée mentionnant que la structure, ou l'établissement se porte garant du prêt consenti par la Carsat.

ARTICLE 3 – Engagements du bénéficiaire

Article 3.1 – Quant à la réalisation du projet

Le bénéficiaire s'engage à procéder à la réalisation du projet conformément au dossier présenté le 1^{er} octobre 2018 à la Commission Action Sociale, qui comporte notamment les documents techniques et financiers s'y rapportant, ainsi que les différents documents de gestion de la structure (contrat de séjour, tarif des prestations proposées...).

Convention de prêt VEFA « Le Saiganthe » à Sigean – Carsat Montpellier 2018

Jy

Les travaux doivent obligatoirement ne pas avoir commencé avant le dépôt de la demande d'aide financière et débuter dans un délai de 12 mois à compter de la date de signature du Directeur de la Carsat de la présente convention.

Le bénéficiaire s'engage à communiquer à la Carsat **la date de démarrage des travaux et le calendrier prévisionnel de réalisation lors de la signature de la convention**, puis au fur et à mesure de l'avancement du projet, et à motiver l'impossibilité de le respecter.

Dans le cas où le délai de 12 mois ne peut être respecté par le bénéficiaire, celui-ci peut demander un report de date de début des travaux selon les modalités prévues à l'article 8.

A défaut d'une demande de report dûment justifiée par le bénéficiaire et acceptée par la Carsat, les dispositions de l'article 9.4-2 s'appliquent.

Le chantier doit être terminé dans un délai maximum de 3 ans à compter de la signature de la présente convention.

A défaut d'une demande de report dûment justifiée par le bénéficiaire et acceptée par la Carsat, les dispositions de l'article 9.4-2 s'appliquent.

Article 3.2 – Quant à la qualité du projet

Pendant toute la durée de la présente convention, le bénéficiaire s'engage à :

a) proposer aux personnes retraitées un service de qualité :

- en ayant le souci du respect des droits des personnes âgées, notamment des recommandations de l'Anesm relatives à la bientraitance et à la qualité de vie,
- en tenant compte de leurs besoins et de leurs attentes pour la définition des modes d'organisation et la réalisation des prestations servies dans la structure,

b) formaliser l'accueil de chaque retraité au moyen d'un bail précisant les conditions et modalités d'accueil, et comportant la description de l'ensemble des prestations proposées et les tarifs correspondants,

c) pratiquer des revalorisations de tarifs en prenant en considération l'évolution des revenus des personnes âgées,

d) réserver l'accès de la structure principalement à des personnes retraitées du régime général,

e) réserver les logements financés, dans le cadre de l'axe 2 de la circulaire visée (modes d'accueil intermédiaire), à des personnes retraitées pendant toute la durée de la convention,

f) ne pas procéder à la fermeture ou à la cession de la structure sous quelque forme que ce soit,

g) ne pas modifier la vocation ou le statut de la structure,

h) ne pas s'opposer à toutes demandes et/ou contrôles sur documents et inspections sur place auxquels la caisse se réserve le droit de faire procéder pour juger de l'exécution des clauses de la présente convention.

.../...

Article 3.3 – Quant à la publicité du projet : informations obligatoires

Le bénéficiaire s'engage à prendre les dispositions utiles en termes de communication, afin d'informer le public et les partenaires institutionnels de l'attribution de l'aide financière de la Carsat.

Article 3.4 – Quant aux modalités de paiement

Le bénéficiaire s'engage à solliciter auprès de la Carsat le versement du 1^{er} acompte dans le délai de 3 mois à compter du démarrage des travaux.

Dans l'hypothèse où les travaux ont commencé avant la date de la signature de la convention, le bénéficiaire s'engage à en informer la Carsat et à demander le versement du 1er acompte dans les 3 mois suivant la signature de la convention selon les modalités prévues à l'article 3.1.

Le bénéficiaire s'engage à solliciter les prochains acomptes au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant leur réalisation prévisionnelle ou le dépassement de chaque étape prévue pour le versement du prêt.

Le bénéficiaire s'engage à produire dans les délais prévus aux précédents alinéas :

a) un premier acompte égal à 40 % du montant de l'aide accordée sur production :

- d'un plan de financement prévisionnel de l'opération, daté et signé par le bénéficiaire, accompagné des justificatifs des financements effectifs au moment de la demande d'acompte,
- d'une copie de l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement
- d'une copie de la déclaration administrative d'ouverture de chantier
- d'une attestation originale précisant que les fondations sont achevées
- d'une attestation URSSAF récente datée, signée.

b) un deuxième acompte correspondant à 25 % du montant de l'aide, versé au vu :

- d'une attestation originale indiquant la mise hors d'eau du bâtiment,
- d'une attestation URSSAF récente, datée, signée

c) un troisième acompte de 25 % du montant de l'aide, versé au vu :

- d'une attestation originale indiquant la mise hors d'air du bâtiment,
- d'une attestation URSSAF récente, datée, signée

d) le solde de l'aide, soit 10%, versé sur production :

- d'une attestation originale signée par le bénéficiaire indiquant la date de réception des travaux et précisant que ceux-ci n'ont pas donné lieu à des réserves de nature à empêcher le bon fonctionnement de l'établissement
- du plan de financement définitif de l'opération, daté et signé par le bénéficiaire, accompagné des justificatifs correspondants.
- une attestation URSSAF récente, datée, signée.

Si les justificatifs permettant le versement de l'aide ne sont pas transmis à la Carsat dans un délai de 3 mois après l'achèvement des travaux et dans un délai de 3 ans à compter de la signature de la présente convention, en l'absence d'une demande de report motivée par le bénéficiaire, l'aide de la caisse est ramenée au montant des acomptes déjà versés en application des dispositions de l'article 9.4-2.

.../...

Dans le cas où, aucun déblocage de fonds n'interviendrait, en raison de la non transmission par le bénéficiaire des justificatifs mentionnés dans les articles 3 et 3.4, l'aide de la Carsat sera annulée

ARTICLE 4 – Engagements de la Carsat

Le comptable chargé du paiement de l'aide financière prévue à l'article 2 de la présente convention est l'Agent Comptable de la Carsat. Les fonds seront versés par virement sur :

Le compte ouvert au nom de PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE

Etablissement bancaire : CRCA Toulouse 31

Code établissement : 13106

IBAN : FR76 1310 6005 0019 0041 4215 182

BIC : AGRIFRPP831

Clé : 82

au vu de la production d'un relevé d'identité bancaire ou postal original.

Sur production des pièces visées à l'article 3.4, la Carsat s'engage à payer :

- a) **Un premier acompte égal à 40 % du montant de l'aide au démarrage des travaux,**
- b) **50% de l'aide, répartis en 2 versements correspondant chacun à 25 % du montant de l'aide lorsque les travaux ont atteint ou dépassé les étapes indiquées**
- c) **Le solde du prêt à l'achèvement des travaux permettant le bon fonctionnement de l'établissement.**
- d) **Le solde du prêt à l'achèvement des travaux et après une visite de contrôle réalisée sur site.**

ARTICLE 5 – Révision de l'aide

Si la dépense effective est inférieure au coût estimatif ou à la base de calcul indiqué à l'article 2, la Carsat se réserve le droit de recalculer l'aide financière en fonction du coût final du projet.

ARTICLE 6 – Remboursement du prêt

Article 6.1 - Le remboursement par annuités

Le remboursement du prêt de 585 696 € (*cinq cent quatre-vingt-cinq mille six cent quatre-vingt-seize euros*) s'effectuera en 30 annuités, soit :

- une 1ère annuité de 19 993 € (*Dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-treize euros*),
- 29 annuités de 19 507 € (*Dix-neuf mille cinq cent sept euros*).

La première annuité est exigible au 31 octobre de l'année suivant celle au cours de laquelle le premier versement est intervenu.

Les annuités suivantes sont exigibles au 31 octobre de chaque année suivante. Chaque annuité est exigible de plein droit aux dates prévues ci-dessus, sans rappel préalable.

Les versements prévus au présent article sont effectués:

par prélèvement automatique au plus tard à la date d'exigibilité de chaque annuité.

.../...

- Compte courant bancaire n°00750913605
- Code Etablissement : 10 107
- Code Guichet : 00228
- Clé : 19

Ouvert au nom de Mme l'Agent Comptable de la Carsat Languedoc-Roussillon

Article 6.2 -Le remboursement anticipé

Le bénéficiaire a la faculté de se libérer par anticipation de tout ou partie du prêt consenti par la Carsat

Article 6.3 - Dispositions applicables en l'absence de versement des annuités de remboursement

Toute annuité non remboursée à son échéance porte intérêt au taux légal de la Banque Centrale Européenne en vigueur à la date où le versement était exigible

La Carsat mettra en demeure le bénéficiaire d'acquitter la ou les annuités non versées majorées des intérêts de droit.

Le non-paiement des annuités par le bénéficiaire, suite à la mise en demeure adressée par la Carsat entraîne l'application des dispositions prévues à l'article 9.4-1.

ARTICLE 7 – Droit de cession

Toute cession à un tiers des droits et obligations issus de la présente convention nécessite l'accord préalable du conseil d'administration de la Carsat.

En cas d'accord, un avenant à la présente convention sera conclu avec le nouveau bénéficiaire.

ARTICLE 8 – Demande de dérogation

Toute demande de dérogation dûment motivée à l'une des dispositions énoncées par la présente convention doit être adressée à la Carsat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Après examen des motifs invoqués par le bénéficiaire, la Carsat fera connaître sa décision dans le délai maximal de quatre mois suivant la réception de la demande, étant précisé que l'absence de réponse dans ce délai ne saurait valoir acceptation de la demande.

ARTICLE 9 – Gestion de la convention

Article 9.1 – Durée et date d'effet de la convention

La convention prend effet à compter de la signature de la Directrice de la Carsat. La convention doit être signée et retournée à la Carsat par le bénéficiaire dans le délai de trois mois suivant sa réception par le bénéficiaire.

La présente convention deviendra caduque lorsque le bénéficiaire aura procédé au remboursement de la totalité du prêt.

Article 9.2 – Exonération fiscale

La présente convention est dispensée des droits de timbre, d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière conformément à l'article L.124-3 du code de la Sécurité Sociale.

Article 9.3 – Modification des documents conventionnels

Toute modification de la présente convention ou de ses annexes fera l'objet d'un avenant signé par les parties.

Article 9.4 – Résiliation de la convention

9.4-1 – Cas du non-respect par le bénéficiaire de l'échéancier de remboursement

Le cas de non-paiement des annuités par le bénéficiaire entraînera de plein droit dans le délai d'un mois après réception de la mise en demeure adressée au bénéficiaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée sans effet

la résiliation de ladite convention, ainsi que le remboursement immédiat par le bénéficiaire de la totalité de l'aide financière accordée, déduction faite des sommes déjà remboursées.

Dans ce cas, l'aide financière accordée au bénéficiaire est requalifiée en un prêt portant intérêt depuis la date de versement du premier acompte.

Le montant des intérêts exigibles dans ce cadre est calculé à partir du taux de l'intérêt légal en vigueur à la date de versement de l'annuité considérée.

9.4-2 – Cas du non-respect par le bénéficiaire des engagements visés à l'article 3

En cas de non-respect par le bénéficiaire desdits engagements, la Carsat pourra résilier la présente convention et ramener son aide au montant des sommes déjà versées, sans autre formalité que l'envoi d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au bénéficiaire défaillant.

Dans le cas où une partie du prêt aurait déjà été versée, un nouvel échéancier de remboursement du prêt à hauteur des sommes perçues sera notifié au prestataire.

Article 9.5 – Cas des procédures collectives ouvertes à l'encontre du bénéficiaire (lorsque le bénéficiaire est une personne physique ou morale de droit privé)

L'ouverture à l'encontre du bénéficiaire d'une des procédures relatives aux difficultés des entreprises, entraîne l'application des dispositions du code de commerce prévues à cet effet.

Le règlement des créances et l'exécution de la présente convention sont soumises aux dispositions précitées.

Article 9.6 - Règlement des différends

Les parties conviennent de rechercher une solution amiable à tout différend qui pourrait survenir dans le cadre de la présente convention.

.../...

A défaut de règlement amiable, tout litige résultant de la convention ou dont la convention fait l'objet sera soumis à la juridiction compétente.

Fait à Montpellier, le 29/03/19

(1) Pour Patrimoine SA Languedocienne»
LE DIRECTEUR des investissements
et des programmes

« lu et approuvé »



Jean-Claude MESTRE

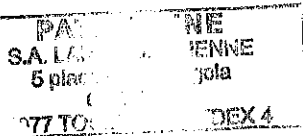
Pour la Caisse d'Assurance Retraite et de la
Santé au Travail du Languedoc-Roussillon

LA DIRECTRICE



Madeleine MEDOLAGO

(1) Signature, tampon, mention « lu et approuvé »



Jean-Claude MESTRE
Directeur
Investissements et Programmes

