



COMITE INTERPROFESSIONNEL PARITAIRE DU LOGEMENT DE SEINE-ET-MARNE

10, rue des Mézereaux 77000 MELUN ● BP 97 77004 MELUN Cédex
Téléphone : 01.64.71.72.00 ● Fax : 01.64.71.72.49
Site internet : www.cil77.fr

CONDITIONS GENERALES DES PRETS

Définitions préliminaires :

Il est précisé que, dans les présentes conditions générales :

- 1° Le terme "C.I.L." désigne le Comité interprofessionnel paritaire du logement de Seine-et-Marne ;
- 2° Le mot "prêt" désigne le concours financier apporté par le C.I.L. ;
- 3° Le mot "emprunteur" désigne toute personne à qui le prêt est fait, étant précisé que, dans le cas de pluralité d'emprunteurs, ceux-ci sont réputés agir solidairement entre eux : toutes les obligations résultant du présent contrat à la charge de l'emprunteur engageront toutes les personnes désignées sous cette identité.

En cas de décès de l'emprunteur avant complet remboursement du prêteur, il y aurait indivisibilité et solidarité entre leurs héritiers ou ayants droit pour la totalité de ce qui restera dû, conformément à l'article 1221 paragraphe 5 du Code civil, ainsi que pour le coût de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil ; ceci sauf effet de l'assurance décès-incapacité visée à l'article 8-1 ci-après.

- 4° le mot "caution" désigne toute personne morale ou physique qui s'oblige solidairement avec l'emprunteur à l'exécution de toutes les conditions du prêt.

A ce sujet, il est expressément stipulé ce qui suit :

- a) la caution renonce aux bénéfices de discussion et de division prévus par les articles 2021 et suivants du Code civil ;
- b) la caution renonce à se prévaloir de l'article 2037 du Code civil pour être déchargée de ses engagements de caution au cas où elle ne pourrait être subrogée pour quelque cause que ce soit dans les droits et actions du C.I.L., contre l'emprunteur ;
- c) en cas de décès de l'une des personnes désignées sous le terme de "caution", il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants et les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil seront à la charge du débiteur ;
- d) la caution accepte que toute déchéance des termes d'exigibilité s'applique à elle-même comme à l'emprunteur.

Article 1 - Cadre général d'attribution des prêts

Les prêts du C.I.L. de Seine-et-Marne sont consentis dans le cadre de la réglementation de la participation des employeurs à l'effort de construction (1% logement).

Ils ont pour objet exclusif de financer, à titre complémentaire, des opérations d'acquisition, de construction, d'acquisition suivie d'amélioration, d'amélioration seule ou d'achat de terrain destiné à la construction dans un délai de quatre ans, ces opérations étant relatives à l'habitation personnelle et principale de l'emprunteur ou des bénéficiaires désignés du prêt.

L'emprunteur et, le cas échéant, le bénéficiaire du prêt doivent satisfaire aux conditions de ressources exigées par la réglementation du 1% logement.

L'emprunteur s'oblige à fournir au C.I.L. toutes justifications qui pourraient lui être demandées.

Article 2 - Versement du prêt

L'emprunteur autorise le C.I.L. à verser le montant du prêt directement aux notaires s'il s'agit d'une acquisition, aux entrepreneurs s'il s'agit de travaux de construction ou d'amélioration, ou, si le logement objet du crédit est construit par une société de construction, à cette dernière, pour leur compte.

L'octroi du prêt ne peut, en aucun cas, engager la responsabilité du C.I.L. quant à la bonne fin des opérations de construction au bénéfice de l'emprunteur.

Article 3 - Remboursement du prêt

- 3-1 Les échéances contractuelles de remboursement seront réglées par un prélèvement automatique mensuel sur le compte bancaire de l'emprunteur, ou par tout autre moyen que le C.I.L. pourrait lui faire ultérieurement connaître.

Le C.I.L. indiquera à l'emprunteur le jour du mois auquel sera effectué le prélèvement sur son compte bancaire et lui précisera la date du premier prélèvement. L'emprunteur devra prendre ses dispositions pour que son compte soit approvisionné avant chaque échéance.

Au cas où par la suite, il serait amené à changer de domiciliation bancaire, il aurait à en informer aussitôt le C.I.L. : les prélèvements sur le nouveau compte ne pourront s'effectuer que deux mois après réception du nouveau relevé d'identité bancaire et de l'autorisation de prélèvements. La date d'entrée en vigueur de ce changement de domiciliation sera communiquée par le C.I.L. à l'emprunteur. Jusqu'à cette date, l'ancien compte de celui-ci devra être approvisionné pour permettre le remboursement des mensualités arrivées à échéance.

- 3-2 L'emprunteur a la faculté de se libérer par anticipation de tout ou partie de sa dette.

Article 4 - Garanties

4-1 Déclaration de cession de rémunération professionnelle.

La réalisation du prêt entraîne de plein droit cession par l'emprunteur de la partie cessible de ses rémunérations professionnelles dans les conditions et limites prévues par le Code du travail.

Du fait de la cession ainsi consentie, et à première demande du C.I.L., l'emprunteur devra, à ses frais, faire régulièrement signifier cette cession de salaires, tant à son employeur qu'au C.I.L. prêteur : ces significations devront être faites après tout renouvellement de cession, lequel devra être effectué, soit chaque année s'il n'y a pas de changement d'employeur, soit à chaque changement d'employeur.

Le C.I.L. aura tout pouvoir pour procéder aux significations et formalités nécessaires aux fins de régularisation de ladite cession, et ce, aux frais de l'emprunteur.

4-2 Engagement d'informer le C.I.L. de tout changement d'employeur.

L'emprunteur s'engage à signaler, dans un délai de 4 mois, au C.I.L., et sans que celui-ci ait à l'en solliciter, tout changement susceptible d'intervenir dans son activité professionnelle et, en particulier, le nom et l'adresse de son employeur, ceci sans préjudice des dispositions du § 4-1 ci-dessus.

4-3 Promesse d'affectation hypothécaire.

Dès qu'il aura acquis la propriété du logement occupé, et, ce, par quelque moyen que ce soit, l'emprunteur s'oblige à affecter et hypothéquer, à la première demande du C.I.L., l'immeuble dont il est (sera) propriétaire, et les constructions qui y sont (seront) édifiées en sûreté et garantie du remboursement de toutes sommes dues au C.I.L., tant en capital qu'en participation aux frais de gestion, intérêts, frais et accessoires.

Ladite affectation sera faite par acte authentique qui sera passé au plus tard dans les 15 jours qui suivront la notification faite par le C.I.L. de vouloir bénéficier de cette garantie.

Les frais en seront supportés par l'emprunteur qui s'y oblige.

L'emprunteur s'oblige, en outre, à fournir toutes pièces nécessaires et apporter son concours pour la réalisation de cet acte, le tout sous peine d'exigibilité immédiate du montant du présent prêt.

A défaut, pour l'emprunteur, de signer l'acte authentique hypothécaire dans le délai de huitaine à compter de la demande qui lui en sera faite, le C.I.L. pourra faire procéder à toute inscription hypothécaire judiciaire sur les biens immobiliers de l'emprunteur.

4-4 Le cas échéant, nantissement au profit du C.I.L. des parts de société attribuées à l'emprunteur en représentation d'un droit de jouissance et de vocation à l'attribution en propriété du logement souscrit.

Au cas où l'emprunteur aurait souscrit un logement dans un programme de construction comportant la création de parts sociales représentatives du droit de jouissance, il s'engage à conférer au C.I.L. un droit de nantissement sur les parts qui lui sont (seront) attribuées.

Ce nantissement sera notifié aux frais de l'emprunteur aux représentants légaux de la société de construction.

Ledit nantissement sera constaté à la demande du C.I.L. par acte sous seing privé ou par acte authentique.

Les frais en résultant seront supportés par l'emprunteur qui s'y oblige.

Celui-ci s'oblige, en outre, à fournir toutes pièces nécessaires et à apporter son concours pour la réalisation de cet acte, le tout sous peine d'exigibilité immédiate du montant du présent prêt.

A défaut, le C.I.L. pourra requérir toutes autorisations judiciaires pour régulariser ce nantissement aux frais de l'emprunteur.

Toutefois, le C.I.L. pourra, aux lieu et place du nantissement ci-dessus prévu, subordonner la régularisation définitive du présent prêt à l'inscription à son profit d'une hypothèque cantonnée sur le lot souscrit par l'emprunteur et consentie par les représentants légaux de la société de construction dont les parts sont souscrites par ledit emprunteur.

4-5 Délégation de créances.

Sans qu'il soit besoin, ultérieurement, au C.I.L. de faire opposition entre les mains de tout acquéreur ou de tout candidat devant occuper le logement de l'emprunteur, ce dernier consent dès ce jour librement au C.I.L. délégation de créances sur toutes sommes qui pourraient lui revenir, pour quelque cause que ce soit, desdits acquéreurs ou desdits candidats, et, ce, jusqu'à concurrence de ce qu'il resterait devoir sur le montant du présent prêt, de la participation aux frais de gestion, des intérêts, frais et accessoires.

Toute cession des droits de l'emprunteur sur le logement acquis par lui devra être notifiée au C.I.L. avant la régularisation des actes de cession.

Article 5 - Prêt pour l'accession à la propriété

Conformément à l'article 10 de la loi du 13 juillet 1979, lorsque l'emprunteur recourt à plusieurs prêts pour la même opération d'accession à la propriété, chaque prêt est conclu sous la condition suspensive de l'octroi de chacun des autres prêts. Cette condition ne s'applique qu'aux prêts dont le montant est supérieur à dix pour cent (10%) du crédit total.

Article 6 - Prêt pour acquisition de terrain

Dans le cas où un prêt est accordé pour l'acquisition d'un terrain à bâtir, il est consenti sous la condition résolutoire suivante :

l'emprunteur devra, dans un délai de QUATRE ans à compter de la date d'acquisition du terrain, avoir achevé sur celui-ci la construction d'un pavillon dont les normes entrent dans le cadre de la réglementation qui ouvre droit à l'Aide personnalisée au logement (A.P.L.).

La non observation de cette clause entraînerait, sans autre formalité, le remboursement de l'intégralité des sommes restant dues sur le montant du présent prêt.

Article 7 - Prêt dans les six années précédant la retraite

L'obligation de faire du logement, objet du prêt du C.I.L., la résidence principale de l'emprunteur est levée lorsque celui-ci annonce expressément son engagement de prendre sa retraite dans les six années de l'obtention du prêt et de résider principalement dans ledit logement à l'expiration de ce délai.

Article 8 - Assurances

8-1 Les emprunteurs déclarent adhérer au contrat d'assurance décès-incapacité de travail souscrit par le C.I.L. et s'engagent à en régler les primes.

Ces primes sont indiquées dans l'offre de prêt et comprises dans les mensualités.

Cette assurance fonctionne dans les conditions précisées dans la notice d'information en votre possession.

8-2 D'autre part, l'emprunteur s'oblige à faire assurer le logement mentionné aux présentes contre les risques d'incendie ou d'explosion, les recours des voisins et dégâts des eaux, auprès d'une compagnie notoirement solvable. Il s'engage à déléguer au C.I.L. par avenant spécial, le bénéfice des indemnités éventuelles à concurrence des sommes restant dues à ce dernier.

Article 9 - Exigibilité anticipée et clause pénale

9-1 Toutes sommes dues au C.I.L. par l'emprunteur, tant en capital qu'en intérêts, frais de gestion et accessoires, deviendront exigibles, si bon semble au C.I.L., quinze jours après notification faite à l'emprunteur, par lettre recommandée avec avis de réception, et, ce, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure ni d'aucune formalité judiciaire, en cas d'inobservation de l'une ou l'autre des clauses du présent contrat, ainsi que dans l'un des cas suivants :

- a) en cas de vente du terrain, du logement ou des actions et parts y donnant droit, pour quelque cause que ce soit ;
- b) en cas de décès des emprunteurs, ou de l'un d'entre eux, à charge pour eux de se couvrir contre ce risque par la souscription d'une assurance décès ainsi qu'il est dit ci-avant ;
- c) en cas de cessation de l'occupation à titre d'habitation principale, par l'emprunteur ou sa famille, du logement pour lequel le prêt est consenti.

9-2 L'exigibilité anticipée des sommes dues en principal, intérêts, frais de gestion et accessoires interviendra en outre dans les cas suivants :

- a) en cas de fausse déclaration de l'emprunteur ou de la caution, de non déclaration d'inscription au Fichier National des Incidents de Remboursement des Crédits aux Particuliers (Loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative au règlement des situations de surendettement des particuliers et des familles), ou de production de faux documents ayant entraîné une étude erronée de la demande de crédit, aux seules fins de surprendre le C.I.L. dans sa décision favorable d'octroi ou de le convaincre d'avoir à lui consentir un montant de prêt en infraction à la réglementation ;
- b) dans le cas où l'emprunteur ne serait pas en mesure de justifier au C.I.L., à la première demande de celui-ci, du bon emploi des fonds qui lui auront été remis ;
- c) en cas de détournement du prêt dans un but différent de celui mentionné aux présentes ou de son transfert au profit d'un tiers, sans accord préalable et exprès du C.I.L.
- d) à défaut de règlement de l'une des échéances à bonne date.

Dans ces 4 derniers cas, le C.I.L. pourra exiger le remboursement immédiat du capital restant dû, majoré des intérêts échus mais non payés. Jusqu'à la date du règlement effectif, les sommes restant dues produiront des intérêts de retard à un taux égal à celui du prêt. En outre, le C.I.L. pourra demander à l'emprunteur une indemnité égale à 7% des sommes dues au titre du capital restant dû, ainsi que des intérêts échus et non versés, et le remboursement des frais taxables occasionnés par sa défaillance.

Article 10 - Election de domicile, impôts, frais

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, il est élu domicile :

- pour le C.I.L., en son siège social ;
- pour l'emprunteur, en son domicile ;
- éventuellement pour la caution et autres intervenants à l'acte, en leur domicile.

En cas de contestation relative à l'exécution et à l'interprétation du contrat, les Tribunaux de MELUN seront seuls compétents.

Tous frais de poursuites qui pourraient être engagées par le C.I.L. pour non respect des conditions générales ou particulières du contrat de prêt seraient à la charge de l'emprunteur.

Tous les frais, ainsi que tous impôts et taxes quelconques, présents et à venir incombant au C.I.L. en raison du contrat de prêt seront à la charge de l'emprunteur qui s'y oblige.