

Règlement

pour la procédure à suivre pour l'obtention d'un cautionnement

Pour l'accomplissement du but de la coopérative, conformément à § 2 des statuts du 4 juin 2014, les dispositions suivantes sont applicables jusqu'à nouvel avis:

1 Objets à promouvoir

1.1 Constructions destinées à l'habitation

Acquisition, transformation ou construction d'objets de bonne qualité.

1.2 Constructions liées à l'équipement du quartier

Bureaux, cabinets médicaux, magasins, locaux commerciaux et autres installations uniquement en relation avec les immeubles d'habitation promus. La part des objets commerciaux ne doit pas dépasser, en règle générale, 20% du coût total.

2 Etendue des cautionnements

En règle générale, au maximum 90 % du coût de construction respectivement de rénovation. Ce dernier sera apprécié sur la base des documents remis et en particulier sur la base du calcul de la valeur de rendement.

Jusqu'à 100 % du coût de construction respectivement de rénovation lorsque:

- des garanties supplémentaires sont fournies;
- une convention écrite entre créanciers peut être conclue portant sur le partage des risques.

3 Examen de la demande

3.1 Dépôt de la demande

Les demandes doivent être adressées au secrétariat de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire avec le formulaire de demande prévu à cet effet ainsi que les documents requis.

3.2 Documents requis pour l'examen

3.2.1 Documents requis concernant le demandeur

- Statuts de la coopérative ;
- Rapports annuels des trois derniers exercices établis selon les dispositions des articles 957 à 960e du C.O., comprenant les comptes annuels (Comptes de Pertes & Profits, Bilan, Annexe), le compte rendu de gestion et le rapport de l'Organe de révision ainsi que le compte de l'immeuble concerné par la demande de cautionnement avec un état locatif actuel ;
- Extrait actuel du Registre du Commerce ;
- Liste des membres du Comité (éventuellement de tous les membres de la coopérative) ;
- Nom et adresse de l'Organe de contrôle ;
- Confirmation de l'affiliation à une organisation faîtière de sociétés de construction d'utilité publique reconnue.

3.2.2 Documents requis concernant l'objet cautionné
(voir également le formulaire de demande)

	Construction	Achat	Rénovation	En plus si	
				Objets en-PPE	Objets en DDP
Plan de situation et plan cadastral	x	x	x		
Extrait du Registre foncier avec les indications relatives aux titres hypothécaires	x	x	x		
Contrat d'achat ou de promesse d'achat	x	x			
Documents relatifs à l'achat/la vente	x	x	x		
Plans de construction/rénovation	x		x		
Polices d'assurance incendie (évtl. avant / après travaux)	x	x	x		
Etat locatif détaillé (évtl. avant / après travaux)	x	x	x		
Extrait du cadastre souterrain (si existant)	x	x	x		
Plans et calcul des surfaces		x	x		
Calcul du volume	x	x	x		
Descriptif des travaux	x	facultatif	x		
Permis de construire	x		x		
Devis détaillé	x	x	x		
Liste des travaux à plus-value			x		
Contrat d'entreprise totale ou générale	x		x		
Décompte final des travaux	x		x		
Contrat de crédit de construction et promesse de consolidation	x	x	x		
Justification de l'existence des fonds propres	x	x	x		
Acte constitutif / quote-part de la PPE,				x	
Règlement de PPE et d'administration				x	
Polices d'assurance incendie de l'immeuble entier				x	
Liste des prix de vente et situation des ventes réalisées				x	
Acte constitutif du DDP					x

3.3 Critères d'examen

3.3.1 Demandeur

- Solvabilité
 - Confiance dans les Organes
 - Evaluation de l'activité et de la gestion précédente (notamment le respect du but d'utilité publique)
- Finances
 - Situation financière actuelle de la coopérative
 - Budgets et plans financiers

3.3.2 Projets

- Coûts de construction respectivement de rénovation en vue de la
 - Faisabilité
 - Fiabilité
 - Intégralité
- Plan de financement et données sur lesquelles il se base, notamment
 - Fonds propres Contrôle de l'existence (p. ex. Bilan, extrait de comptes de liquidités)
 - Prêts Examen des contrats et conditions, tenir compte dans les calculs de faisabilité
 - Objets en vente prouver les acomptes payés par les acheteurs
- Aspects techniques, entre autres:
 - Expériences avec des EG/architectes
 - Qualité de la construction
 - Standard de l'aménagement
 - Conception de l'immeuble et de l'environnement
 - Conception des plans
- Situation du marché (location/vente) en tenant compte
 - de l'évaluation de la situation du projet (infrastructure, transports publics, taux d'imposition, situation au sein de la commune, etc.)
 - de l'offre en logements dans la région en question
 - rapport qualité prix.

En ce qui concerne les objets en vente, environ 50 % des unités doivent être vendues pour obtenir un jugement favorable. En cas de constructions liées à l'équipement d'un quartier (bureaux, cabinets médicaux, magasins, etc.) la location/vente de 100 % des objets doit être prouvée par des contrats (actes/options de vente, états locatifs).

3.4 Examen de la demande de cautionnement

L'examen de la demande est effectué par une commission, nommée par le Comité. Cette dernière peut faire appel à des experts ou déléguer certains travaux à des tiers.

Le résultat de l'examen doit être rapporté par écrit et signé par les examinateurs.

3.5 Décision

Le Comité décide définitivement des demandes.

4 Obligations des bénéficiaires du cautionnement

4.1 Amortissement

En règle générale, la dette cautionnée doit être amortie en 25 ans, au maximum 30 ans, et ceci par des tranches semestrielles régulières. Le début de l'amortissement peut être repoussé jusqu'à trois ans.

4.2 Parts sociales

Le bénéficiaire de la caution ou à sa place une autre personne morale ou physique acceptée, doit souscrire des parts sociales de la coopérative de cautionnement d'un montant de 3 % (objets destinés à la location) respectivement 6 % (objets destinés à la vente) de la caution initiale. Le paiement de celles-ci doit être effectué par tranches, en règle générale dans un délai de 10 ans. En cas de cautionnement d'objets destinés à la vente, le paiement doit intervenir avant la signature de l'acte de cautionnement.

Le Comité peut déroger à cette règle.

Les parts sociales doivent être déposées pendant la durée du cautionnement auprès de la coopérative de cautionnement. Elle peut faire valoir le droit de compensation conformément à § 12 des statuts.

4.3 Primes

Le bénéficiaire de la caution doit payer la prime annuelle fixée par le Comité, en application de § 12 des statuts, soit actuellement $\frac{1}{4}$ % (objets destinés à la location) respectivement $\frac{1}{2}$ % (objets destinés à la vente) du montant maximal cautionné du moment.

Le Comité peut déroger à cette règle.

4.4 Frais d'examen

Les éventuels frais d'estimation et d'examen peuvent être facturés au demandeur du cautionnement.

4.5 Renseignements et présentation des comptes

Il y a lieu de remettre chaque année, à la Société coopérative de cautionnement hypothécaire, le rapport annuel établi selon les normes des articles 957 à 960^e CO, comprenant les comptes annuels (Bilan, Compte de Pertes & Profits et Annexe) ainsi qu'un compte rendu de gestion, le décompte de l'immeuble avec un état locatif actuel ainsi que le rapport de l'Organe de révision. Par ailleurs, le demandeur doit permettre l'examen des comptes et fournir tout renseignement sur ses engagements financiers.