



MUTUELLE DU MINISTÈRE
DE LA JUSTICE

Mutuelle du Ministère de la Justice

mutuelle soumise aux dispositions du livre II du code de la mutualité
immatriculée au registre national des mutuelles sous le n° 775 657 521
53, rue de Rivoli 75038 Paris Cedex 01

2007

Règlement du service de cautionnement des prêts immobiliers

Préambule

En application de l'article 112 de ses statuts et dans les limites définies par le code de la mutualité, la Mutuelle, pour faciliter à ses membres participants appartenant aux catégories « A », « B », « C », « D », « R » et « T », l'acquisition, la construction ou l'amélioration d'une habitation destinée à devenir immédiatement ou à brève échéance la résidence principale du membre participant et de sa famille, peut apporter sa caution aux prêts contractés à cette fin hors les prêts des services sociaux de la fonction publique et ceux déjà assortis de mesures de sûreté réelles.

Le service de caution est régi par le présent règlement.

ARTICLE 1 : Eu égard au caractère particulier du service de cautionnement solidaire par rapport à l'objet principal de la Mutuelle, l'accès à celui-ci implique une cotisation spécifique et une participation des bénéficiaires à un fonds mutuel de contribution aux risques du service dont les montants ou taux sont fixés par le Conseil d'administration et soumis à la ratification de l'Assemblée générale dans les mêmes conditions que le présent règlement.

Tout adhérent bénéficiant du cautionnement doit s'acquitter d'une cotisation spécifique de 80 € et d'une contribution aux risques du service égale à 1 % du montant du ou des prêts à cautionner restituables dans les conditions définies à la section 4 du présent règlement.

ARTICLE 2 : La caution solidaire ne peut concerner qu'une seule opération immobilière familiale quel que soit le nombre de membres participants appelés à en bénéficier (emprunteur et co-emprunteur).

Elle n'est accordée qu'à la condition que son ou ses bénéficiaires (emprunteur et co-emprunteur) aient pris toutes dispositions pour que le prêt cautionné soit remboursé avant l'âge limite de souscription de l'assurance décès-incapacité de travail obligatoire et avant mise à la retraite, sauf à produire une déclaration de cession de créance sur pension au profit de la M.M.J.

Le montant maximum de la caution pouvant être accordée est de 150 000 euros au titre de l'opération concernée.

Section 1 - Nature des prêts

ARTICLE 11 : La caution solidaire de la Mutuelle ne peut être accordée que pour des prêts remboursables en une durée maximale de 20 ans (différé éventuel de remboursement inclus) contractés auprès d'établissements de crédit avec lesquels des protocoles d'accord ont été établis.

Ces établissements sont :
- l'Union de Crédit pour le Bâtiment (U.C.B.)
- LCL
- le Crédit Mutuel
- la Banque Fédérale Mutualiste (B.F.M.)
- la Caisse Centrale des Banques Populaires
- la Banque postale.

La conclusion de tout nouveau protocole d'accord est soumis à la ratification de l'Assemblée générale.

ARTICLE 12 : Les prêts consentis doivent être souscrits en vue de :

- l'acquisition, la construction ou l'amélioration de l'habitation principale du membre participant,

- l'acquisition, la construction, l'aménagement d'une habitation destinée à la retraite, au cours de la période de douze années qui précède la cessation de l'activité professionnelle, même si une première caution a déjà été accordée au titre de la résidence principale.

Les demandes de caution émanant d'un mutualiste déjà propriétaire d'un bien immobilier, ainsi que celles concernant l'acquisition, la construction ou l'aménagement d'une habitation à usage de résidence secondaire peuvent faire l'objet d'un examen particulier en Commission de gestion à condition de présenter un caractère social ou familial incontestable et sous réserve, éventuellement, que le demandeur ait soldé le prêt ayant bénéficié de la caution de la Mutuelle pour sa résidence principale ou sa résidence de retraite.

La caution peut également être accordée pour le rachat d'un prêt, exclusivement pour les opérations énoncées ci-dessus, sous condition de produire la main levée des hypothèques grevant le bien objet du prêt, le cas échéant ou une attestation de bonne fin du ou des prêts hypothécaires.

Le montant de la caution peut être réévalué dans l'éventualité d'une majoration du coût d'une opération ou également si des travaux supplémentaires s'avéraient nécessaires.

D'une manière générale, la caution peut être à nouveau accordée si un changement de situation de l'intéressé le justifie et à condition de réaliser la vente du logement objet de l'opération déjà cautionnée, de rembourser le ou les emprunts ou d'en obtenir le transfert sur la nouvelle acquisition.

Les prêts relais destinés au financement des opérations ci-dessus énoncées peuvent, éventuellement, être cautionnés dans les

mêmes conditions, mais sous réserve que l'immeuble offert en garantie soit exempt de mesures de sûreté réelles, hypothèques, privilèges de vendeur ou prêteur de deniers.

ARTICLE 13 : Sont exclus du champ de cautionnement des opérations de crédit visant à financer
- l'acquisition de la nue-propriété par le demandeur si l'usufruitier n'est pas co-emprunteur
- l'acquisition de l'usufruit par le demandeur si le nu propriétaire n'est pas co-emprunteur
- l'acquisition d'un bien grevé d'un droit de retour
- l'acquisition d'un bien grevé d'un droit de jouissance
- l'acquisition par le demandeur d'une part d'immeuble en pleine propriété si le ou les autres co-indivisaires ne sont pas eux-mêmes co-emprunteur
- l'acquisition d'un bien à usage professionnel même partiel ou destiné à la location.

Sont également exclues du champ du cautionnement les acquisitions par l'intermédiaire d'une personne morale.

Le transfert ultérieur vers une S.C.I., quelles qu'en soient les modalités, donnera lieu à constitution d'hypothèque, aux frais de l'emprunteur, sur le bien objet du prêt et à la souscription d'un engagement de caution solidaire de la part de tous les associés.

Section 2 - Conditions d'attribution de la caution

ARTICLE 21 : Le bénéfice de la caution ne peut être accordé qu'à l'expiration d'un délai d'un an d'appartenance à la M.M.J. aux membres participants visés en préambule à jour de leurs cotisations. Elle n'est accordée que sous la condition expresse, déterminante et résolutoire, que les fonds prêts soient immédiatement et exclusivement affectés à l'un des projets énoncés à l'article précédent.

L'attribution de la caution est toujours subordonnée à la souscription, par le ou les bénéficiaires d'une assurance décès-incapacité de travail au taux de garantie fixé à 100 % sur chaque tête (emprunteur, co-emprunteur).

Le co-emprunteur, bénéficiaire du régime de l'ASSEDIC ou d'un régime équivalent, peut être tenu de souscrire une assurance chômage.

ARTICLE 22 : Un dossier spécial est fourni par le Secrétariat de la M.M.J. pour la demande de caution. Ce dossier doit être complété par l'adhérent avec rigueur et sincérité.

Il présente un plan de financement en indiquant ses prêts en cours et les autres prêts déjà obtenus pour la même opération, chiffre le montant du prêt à cautionner et celui de ses ressources propres.

Il précise l'emplacement et la valeur du gage et joint toutes les pièces justificatives utiles.

Il s'engage à ne pas consentir d'hypothèque au profit de tiers sur l'immeuble concerné, sans avoir obtenu l'accord préalable du Conseil d'administration ou du Bureau.

L'emprunteur doit s'engager dans sa demande de caution à constituer hypothèque au profit de la M.M.J. ou à celui de l'établissement prêteur, à ses frais, à première réquisition, en cas de démission ou de radiation de la Mutuelle ou de départ de l'Administration, sauf par mise à la retraite, et en cas de non paiement de trois échéances mensuelles ou d'une échéance trimestrielle de remboursement.

Il doit également s'engager à signaler à la Mutuelle tout projet de vente concernant l'habitation en cause.

Lors d'un achat en indivision, l'emprunteur, le co-emprunteur ou le co-acquéreur sont obligatoirement caution solidaire réciproque l'un de l'autre quelles que soient les proportions dans l'indivision. L'attribution de la caution est dans ce cas subordonnée à la souscription par les indivisaires d'un engagement qui doit mentionner toutes les obligations ci-dessus imposées et les sanctions auxquelles ils s'exposent en cas d'inobservation desdites obligations.

ARTICLE 23 : Le demandeur doit transmettre au Secrétariat général de la Mutuelle, par l'intermédiaire du Président de sa section départementale, le dossier qu'il a constitué à l'appui de sa demande.

Le Président de la section départementale complète le dossier par son avis motivé, compte tenu de la régularité des pièces produites, de la qualité ou de l'opportunité de l'opération, ainsi que des facultés de remboursement de l'emprunteur pendant la période d'amortissement du prêt.

Section 3 - Décision

ARTICLE 31 : La décision d'accorder le cautionnement de la Mutuelle est prise en fonction :

- de la situation familiale du demandeur,

- de l'importance et de l'urgence de l'opération envisagée,

- des conditions de financement de l'opération et notamment de l'apport personnel qui doit être au moins égal à 10 % du

montant de l'opération, hors frais de notaire et d'agence, dans le cas d'une acquisition d'un logement, neuf ou ancien, ou de l'aménagement d'une habitation et de 20 % dans le cas de la construction d'une maison.

- de l'existence et de la nature des éventuels prêts complémentaires, notamment s'ils ont donné lieu à inscription d'hypothèque, de privilège de prêteur de deniers ou de privilège de vendeur.

- du montant des ressources dont disposent le ou les demandeurs dont sont exclus les revenus relatifs aux C.D.D. aux allocations chômage et ceux des professions libérales, sauf présentation des déclarations fiscales des trois derniers exercices et, plus généralement, les revenus dont la pérennité ne semble pas assurée.

- du solde des ressources disponibles, après déduction du montant des charges diverses antérieures et de celles à prévoir pour l'opération envisagée, qui doit permettre d'assurer les dépenses de la vie courante du demandeur et des membres de sa famille et être au moins égale à 100 % du traitement brut mensuel de l'indice 262 majoré de la grille des rémunérations de la fonction publique pour une personne seule, à 150 % du même indice pour un couple, plus 25 % pour chaque enfant ou personne fiscalement à charge vivant au foyer.

ARTICLE 32 : L'octroi de la caution peut être subordonné à la production des garanties qui apparaissent nécessaires.

ARTICLE 33 : Le demandeur est informé, ainsi que le Président de la section départementale, de la suite donnée à sa requête.

Si l'accord de caution est donné, la décision est notifiée à l'organisme prêteur. Dans ce cas, l'adhérent ou l'établissement financier doivent faire parvenir à la M.M.J. le tableau d'amortissement du prêt objet de la caution dès sa mise en place.

Section 4 - Garanties et recours de la M.M.J.

ARTICLE 41 : L'emprunteur, le co-emprunteur ou co-acquéreur, par acte sous seing privé, souscrivent une promesse d'affectation hypothécaire du bien objet du prêt au profit de l'établissement de crédit ou de la M.M.J.

ARTICLE 42 : La Mutuelle, lorsqu'elle se substitue au membre participant défaillant dans tout ou partie de ses obligations à l'égard de l'organisme prêteur, est subrogée dans tous les droits et garanties dudit organisme vis-à-vis de l'emprunteur.

Le remboursement des sommes versées aux prêteurs à titre de caution par la Mutuelle sera poursuivi contre les emprunteurs ou leurs cautions éventuelles par tous moyens de droit, éventuellement par la vente des biens immobiliers.

ARTICLE 43 : La participation des bénéficiaires de la caution au fonds mutuel de contribution aux risques du service, proportionnelle au capital cautionné, est versée à titre de gage et de nantissement pour la sûreté de tous les prêts cautionnés.

En cas de défaillance d'un adhérent et de mise en jeu de la caution apportée par la M.M.J., celle-ci procède en priorité par prélèvement sur le montant des participations de l'intéressé, puis sur l'ensemble des participations des autres emprunteurs cautionnés. Au cas où le recouvrement, même partiel, d'une créance impayée intervient, celle-ci est réincorporée dans l'ordre inverse des imputations susvisées.

ARTICLE 44 : La restitution de la contribution aux risques susvisée n'est effectuée qu'au cours du premier mois de l'année suivant celle de l'extinction complète du prêt quels qu'aient été les remboursements partiels anticipés, après détermination des sinistres de l'exercice écoulé.

Tout emprunteur qui aura fait l'objet d'un contentieux, même régularisé, sera déchu de son droit à restitution de sa participation laquelle restera acquise au fonds mutuel de sa contribution aux risques du service.

Section 5 - Démission de la mutuelle

ARTICLE 51 : Lorsqu'un adhérent bénéficiaire de la caution de la mutuelle souhaite démissionner en application de l'article 122-1 des statuts, sa démission ne peut être acceptée tant que la M.M.J. n'est pas libérée de ses engagements de caution au profit de son adhérent.

Section 6 - Gestion du service

ARTICLE 61 : Le service de cautionnement est administré par le conseil d'administration de la M.M.J. ou le Bureau National, constitué en commission de gestion qui se prononce discrétionnairement sur la demande.

ARTICLE 62 : La commission de gestion se réunit régulièrement et chaque fois qu'elle est convoquée par le Président.

L'activité du service donne lieu chaque année à un compte rendu intégré aux documents soumis par le conseil d'administration à l'Assemblée Générale.