

Ces informations sont fournies par le prêteur, la CASDEN Banque Populaire - Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable. Siège social : 1Bis rue Jean Wiener – 77420 CHAMPS-SUR-MARNE.

Si votre rêve de devenir propriétaire devenait réalité ? Achat d'un logement neuf, d'un appartement ancien, avec ou sans travaux, quel que soit votre projet immobilier, la CASDEN Banque Populaire peut vous aider à le concrétiser.

Du Prêt à taux zéro (PTZ), aux crédits immobiliers amortissables à taux fixe classiques, en passant par les prêts Alter Ego et les crédits relais, avec vous, nous construisons votre financement pour qu'il s'adapte au mieux à vos besoins et à votre situation financière. Nous étudions aussi la meilleure manière de vous assurer, vous ainsi que vos biens.



### **La nature, la destination et la durée possibles des crédits proposés**

Les prêts immobiliers classiques, les prêts relais et les PTZ sont des prêts entrant dans le champ d'application des articles L313-1 et suivants du Code de la consommation (crédit immobilier).

Les conditions des prêts non réglementés sont propres à la CASDEN Banque Populaire. Dans la plupart des cas (excepté les prêts relais, les prêts comprenant une franchise et les montages de prêts réalisés sans lissage), leurs échéances sont constantes. Ils peuvent financer tout type de projet immobilier (acquisition résidence principale ou secondaire, investissement locatif, ...). La durée d'un prêt non réglementé à la CASDEN Banque Populaire peut aller de 3 à 25 ans.

Le crédit relais est un crédit d'une durée limitée, jusqu'à 24 mois, et permet d'acheter un bien immobilier avant d'avoir vendu son bien immobilier actuel. Attention : vous devrez rembourser intégralement le crédit relais, même en cas de non revente.

Le PTZ peut venir en complément d'un prêt immobilier ou de votre apport personnel. Le PTZ peut être commercialisé sur une durée allant de 4 à 25 ans.

Pour plus de précisions, consultez notre offre en détail : <http://www.casden.fr/Nos-solutions-originales/Credits-immobiliers>

### **Les différents types de taux débiteur**

Le taux débiteur est le taux d'intérêt exprimé en pourcentage, appliqué au capital emprunté ou au montant de crédit utilisé sur une base annuelle. C'est à partir de ce taux que les intérêts des mensualités sont calculés.

A la CASDEN Banque Populaire, les prêts immobiliers sont proposés à taux fixe.

Le taux débiteur est fixe lorsque le contrat de crédit prévoit soit un taux débiteur constant sur toute la durée du contrat de crédit, soit plusieurs taux débiteurs constants appliqués à des périodes partielles prédéterminées.

### Les formes de sûreté réelle ou personnelle possibles pour garantir le contrat de crédit

Pour accorder un **crédit immobilier**, la CASDEN Banque Populaire ne demande pas de garantie, dans la plupart des cas.

Néanmoins, après étude du dossier, la prise d'une garantie peut être demandée. Elle a pour objectif de couvrir la banque en cas de non-paiement des échéances du crédit.

La CASDEN Banque Populaire se réserve le droit de demander des garanties particulières telles que :

- **L'hypothèque** : L'hypothèque est une garantie inscrite par acte notarié (soit dans l'acte de vente du bien immobilier, soit dans un acte séparé). Elle est publiée au bureau des hypothèques. Ses frais sont à votre charge. Elle permet à la banque de saisir le bien immobilier si vous ne remboursez pas le crédit.
- **L'inscription en privilège de prêteur de deniers** est une garantie très voisine de l'hypothèque. Il permet à la banque, non remboursée par l'emprunteur, de faire vendre le bien immobilier pour être payée sur son prix. C'est une garantie qui donne à la banque la priorité sur tous les autres créanciers et toutes les autres garanties.
- **La caution hypothécaire** est une sûreté réelle selon laquelle une personne physique ou morale apporte un ou plusieurs biens immobiliers en garantie d'un prêt conclu par l'emprunteur au profit de la CASDEN Banque Populaire en garantie du paiement du prêt. En cas de non-respect des engagements de l'emprunteur ou en cas de défaut de paiement de ce dernier, la CASDEN Banque Populaire sera amenée à engager une procédure de saisie immobilière pour obtenir la vente du bien que la personne physique ou morale a remis en garantie.
- **La caution** est une sûreté personnelle, selon laquelle une personne s'engage à garantir l'exécution du contrat de prêt conclu par l'emprunteur au profit de la CASDEN Banque Populaire. En cas de non-respect des engagements de l'emprunteur ou en cas de défaut de paiement de ce dernier, la CASDEN Banque Populaire sera amenée à se rapprocher de la caution pour obtenir le paiement des sommes dues par l'emprunteur.

Par ailleurs, en votre qualité de Sociétaire de la CASDEN Banque Populaire, vos crédits peuvent être garantis par **le cautionnement personnel et solidaire de Parnasse Garanties** qui est une sûreté personnelle. En cas de non-respect des engagements de l'emprunteur ou en cas de défaut de paiement de ce dernier, Parnasse Garanties s'est engagée à rembourser la CASDEN Banque Populaire des sommes dont l'emprunteur serait redevable au titre de ces crédits. Dans l'hypothèse où la CASDEN Banque Populaire serait amenée à faire jouer cette garantie, Parnasse Garanties sera subrogée dans tous les droits et actions de la CASDEN Banque Populaire et pourra engager ou continuer les actions aux fins de recouvrement de la créance de l'emprunteur.

### L'éventail des différentes modalités de remboursement possibles, y compris le nombre, la périodicité et le montant des versements réguliers

Le nombre et le montant des versements réguliers permettant de rembourser le crédit immobilier dépendent du montant du crédit et de la durée du prêt (voir exemple représentatif). En revanche, les crédits immobiliers CASDEN sont des prêts amortissables remboursés par échéances mensuelles constantes sur toute la durée du crédit (excepté les prêts relais, les prêts comprenant une franchise et les montages de prêts réalisés sans lissage).

Le montant des échéances dépend de l'évaluation de la solvabilité de l'emprunteur. Dans la majorité des cas, il ne peut pas dépasser 33% des ressources ou revenus de l'emprunteur.

Toutefois :

Le crédit peut prévoir une **franchise totale ou partielle en capital** :

- Franchise totale : pendant cette période, vous n'avez aucune échéance à payer hormis, le cas échéant, les primes d'assurance emprunteur.
- Franchise partielle : vous payez alors les intérêts et les primes d'assurance emprunteur éventuelles chaque mois, dès le début du remboursement, franchise comprise. Les échéances sont quant à elles à rembourser une fois la période de franchise terminée.

Le crédit peut mentionner une **option de modulation d'échéances**. La modulation d'échéance permet de modifier le montant de l'échéance de crédit selon des modalités définies dans l'offre de crédit. La modulation entraîne une modification de la durée du crédit et augmente le coût total du crédit.

### **Différentes modalités proposées par la CASDEN**

La CASDEN propose différentes modalités de remboursement des prêts :

Un prêt à paliers ou prêt lissé permet d'aménager les mensualités de votre crédit immobilier en fonction des échéances d'autres prêts en cours ou à souscrire composant la solution de financement (exemple : prêt à taux zéro) pour faire en sorte que votre charge de remboursement soit toujours constante.

Un crédit amortissable permet de rembourser le capital au fur et à mesure du temps, ses intérêts diminuent progressivement car ils sont calculés sur le capital restant dû.

Le crédit in fine est un prêt immobilier qui présente une franchise de capital c'est-à-dire que le capital est remboursé en une seule fois à l'échéance du crédit. Pendant la période de franchise de capital, vous n'avez aucune échéance à payer hormis, le cas échéant, les primes d'assurance emprunteur. Le paiement des intérêts calculés durant cette période de franchise de capital est reporté à la fin de la période de franchise et ajoutés au montant total du crédit indiqué dans l'offre de crédit.

Le remboursement d'un prêt peut se faire de manière différée notamment en cas de réalisation d'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

### **Les conditions directement liées à un remboursement anticipé**

Le remboursement anticipé partiel ou total du crédit immobilier se fait sur demande de l'emprunteur, sous réserve des conditions décrites ci-après et de l'acceptation par le prêteur. Cette demande doit être formulée par écrit par l'emprunteur et le co-emprunteur le cas échéant. La somme remboursée doit être au moins égale au dixième du montant initial du prêt sauf s'il s'agit de son solde. Conformément à la réglementation et aux conditions contractuelles, l'indemnité de remboursement anticipé est plafonnée à un semestre d'intérêts sur le capital remboursé au taux moyen du prêt dans la limite de 3% du capital restant dû avant le remboursement anticipé. Aucune indemnité n'est due par l'emprunteur en cas de remboursement par anticipation, s'il s'agit d'un prêt relais ou d'un prêt à taux zéro, ni pour les prêts immobiliers souscrits après le 1er juillet 1999, lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier par le décès de l'emprunteur ou de son conjoint, le changement de lieu d'activité professionnelle ou la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers.

Afin de pouvoir bénéficier de cette exonération légale de l'indemnité de remboursement par anticipation, les emprunteurs devront fournir à la CASDEN Banque Populaire les justificatifs attestant de leur situation, conformément aux dispositions du Code de la consommation.

Possibilité de rétrocession des frais dans le cas où le Sociétaire souscrit un nouveau prêt immobilier à Points CASDEN dans les 12 mois suivant le remboursement anticipé total et dont le nominal est supérieur au capital remboursé. La rétrocession des frais de remboursement anticipé intervient sur demande du Sociétaire après déblocage du nouveau prêt.

Les prêts réglementés (notamment PTZ et éco-PTZ) obéissent à des règles de remboursement anticipé propres à chaque type de prêt, prévues dans les conditions contractuelles spécifiques.

### **Exemple représentatif**

Par exemple, à titre indicatif et non contractuel<sup>(1)</sup> pour un crédit immobilier à taux fixe pour l'acquisition d'une résidence principale de **100 000 €** et en utilisant 50 000 Points Solidarité CASDEN, au taux débiteur annuel fixe de 1,58 %, **Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe de 1,90 %** (incluant les frais de dossier, les Parts Sociales et le coût de l'assurance emprunteur obligatoire) sur 15 ans, vous rembourserez 180 échéances mensuelles de 633,52€, hors assurance emprunteur obligatoire. Coût de l'assurance pour un emprunteur de 25 ans : 9,17 € par mois<sup>(2)</sup>.

**Coût total du crédit : 14 781,26 €**, dont 12 383 € d'intérêts, 450 € de frais de dossier, 297.50 € de Parts Sociales et 1 650,60 € au titre de l'assurance emprunteur obligatoire.

**Montant total dû par l'emprunteur : 114 781, 26 €.**

Dans cet exemple, une garantie réelle n'est pas demandée. La CASDEN Banque Populaire ne demande pas de garantie dans la plupart des cas.

<sup>(1)</sup> Conditions de taux en vigueur au 02/01/2018, susceptibles de variations, applicables en France Métropolitaine.

<sup>(2)</sup> Pour le prêt cité ci-dessus et pour un emprunteur de moins de 70 ans, assuré à hauteur de 100%, couvre les risques de décès, de perte totale et irréversible d'autonomie et, sauf pour les prêts relais, l'incapacité totale de travail. Le coût mensuel de l'assurance dépend des garanties offertes et de la situation personnelle de l'emprunteur (âge, conditions de santé...). Contrat d'assurance groupe souscrit par la CASDEN Banque Populaire auprès de CNP Assurances, entreprise régie par le Code des Assurances. La CASDEN Banque Populaire est intermédiaire d'assurance inscrit à l'ORIAS sous le n°07 027 138. L'emprunteur peut souscrire une assurance offrant des garanties équivalentes auprès de l'assureur de son choix.

### **Indication des services accessoires pour l'obtention du crédit**

#### ▪ **L'assurance emprunteur :**

Pour l'obtention d'un crédit immobilier, l'emprunteur devra, sauf cas particuliers, souscrire une assurance dite «assurance des emprunteurs» qui garantira le remboursement du crédit immobilier en cas de décès, d'invalidité ou d'incapacité. Elle peut être complétée d'une garantie couvrant la perte d'emploi.

L'emprunteur peut souscrire à l'assurance emprunteur proposée par la banque ou choisir celle d'un autre assureur, sous réserve que les garanties de cet autre contrat couvrent les garanties minimales exigées par la CASDEN Banque Populaire pour l'obtention du crédit immobilier. Ces exigences minimales figurent sur le site internet de la CASDEN Banque Populaire ainsi que sur la fiche standardisée d'information (FSI) remise lors de chaque simulation de crédit immobilier.

#### ▪ **Les Parts Sociales :**

Pour l'obtention d'un crédit immobilier, l'emprunteur devra, sauf cas particuliers, souscrire des Parts Sociales dont le prix est inclus dans le calcul du TAEG.

Les Parts Sociales de la CASDEN Banque Populaire sont nominatives, sont un élément de votre patrimoine et sont attribuées de manière exclusive à l'emprunteur principal.

Elles sont représentatives d'une quote-part du capital de la CASDEN Banque Populaire et sont régies par les statuts de la CASDEN Banque Populaire.

Les règles de gestion des Parts Sociales, notamment les règles et délais de versement des intérêts et les règles de rémunération, sont précisées dans les statuts.

L'Emprunteur pourra demander, après constatation du remboursement intégral du crédit et de ses accessoires, le rachat des Parts Sociales, conformément à l'article 13 des statuts.

### **Avertissement général relatif aux éventuelles conséquences du non-respect par l'emprunteur des obligations liées au contrat de crédit**

En cas de non-respect par l'emprunteur des obligations et engagements liés au contrat de crédit (notamment non-remboursement des échéances), la réglementation prévoit que lorsque la banque n'exige pas le remboursement immédiat du capital restant dû, elle peut majorer de trois points le taux débiteur que l'emprunteur aura à payer jusqu'à ce qu'il ait repris le cours normal des échéances contractuelles. En revanche, lorsque la banque est amenée à demander la résolution du crédit, elle peut exiger le remboursement immédiat du capital restant dû ainsi que le paiement des intérêts échus. Jusqu'à la date de règlement effectif, les sommes restant dues produisent des intérêts de retard à un taux égal à celui du crédit et la banque réclamera le paiement d'une indemnité dont le montant est fixé à 7% des sommes dues au titre du capital restant dû, des intérêts échus et non payés.

Par ailleurs, si vous bénéficiez d'une assurance emprunteur couvrant ce prêt, le non-paiement des cotisations y afférentes pourrait également entraîner la résiliation du contrat d'assurance et la cessation des garanties. La CASDEN Banque Populaire pourra également prononcer la déchéance du terme du (des) crédit(s) ce qui aura pour conséquence de rendre les sommes prêtées en principal, intérêts, commissions, frais et tous accessoires au titre du (des) crédit(s) immédiatement exigibles.