

## Prêt MODULABLE 15/ Prêt MODULABLE

**BRED BANQUE POPULAIRE** - Société anonyme coopérative de banque populaire régie par les articles L 512-2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, au capital de 683 808 254,28 euros - 552091795 RCS Paris - Ident.TVA FR 09 552 091 795 .Siège social : 18, quai de la Râpée - 75604 PARIS Cedex 12 Intermédiaire en assurances immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 003 608

**NATURE :** Prêt Long terme classique

### **DESTINATIONS DU FINANCEMENT :**

- Acquisition d'un bien à usage d'habitation ou à usage mixte
- Financement des travaux en même temps que l'acquisition d'un bien à usage d'habitation ou à usage mixte
- Financement de la construction ou V.E.F.A. (*Vente en Etat Futur d'Achèvement*) d'un bien à usage d'habitation ou à usage mixte
- Financement d'une soulte : la soulte est le montant versé pour indemniser la personne qui ne garde pas sa part dans un bien immobilier.
- Terrain destiné à la construction d'un bien à usage d'habitation ou mixte
- Parts de S.C.A. (*Société Civile d'Attribution*)
- Tout crédit, consenti à des personnes physiques, quel que soit son objet (Trésorerie, Travaux seuls...), **assorti d'une hypothèque sur un bien exclusivement à usage d'habitation.**

Pour ces financements un apport personnel est susceptible d'être exigé.

### **DUREE DES PRETS**

- Le prêt modulable 15, dont la durée est comprise entre 7 et 15 ans en accord avec la banque, offre la faculté de moduler la durée du prêt de plus ou moins 60 mois. La diminution de la durée est limitée à une majoration des versements de + 30%. L'allongement de la durée est limité à une diminution des versements de - 30%.
  - Le prêt modulable 25, dont la durée est comprise entre 7 et 25 ans en accord avec la banque, offre la faculté de moduler à la hausse le montant des versements, de 5% à 50% au plus. Cette modulation a pour effet une diminution de la durée totale du prêt. La durée du prêt est déterminée en accord avec la banque.
- En tout état de cause, le montant du dernier versement est susceptible d'être ajusté pour permettre l'amortissement du capital restant dû.

### **TAUX DEBITEURS PROPOSES**

Taux fixe : le taux débiteur reste identique pendant toute la durée du prêt.

### **SURETES :**

Un prêt modulable peut être garanti

- soit par une sûreté réelle, qui porte uniquement sur le bien remis en garantie
  - soit par une sûreté personnelle, qui porte sur tous les biens présents et à venir appartenant à la personne qui consent la sûreté au profit de la banque.
- Le Privilege de Prêteur de Deniers est une sûreté réelle sur le bien financé pour garantir le prêt d'acquisition.
- L'Hypothèque est une sûreté réelle sur un bien immobilier d'habitation pour garantir le prêt.
- Le Nantissement d'un contrat d'assurance-Vie est une sûreté réelle qui permet à un Emprunteur de remettre son assurance-vie en garantie du prêt.
- Le Nantissement de compte-titres est une sûreté réelle qui permet à un Emprunteur de remettre son compte-titres en garantie du prêt
- Le Nantissement de parts de S.C.A. est une sûreté réelle qui permet à un Emprunteur de remettre les parts de S.C.A. en garantie du prêt
- La Caution solidaire personne physique est une sûreté personnelle par laquelle une personne (la caution) s'engage à l'égard de la banque (le bénéficiaire) à payer toute somme qui lui serait due en cas de défaillance de l'emprunteur dans ses engagements au titre du prêt.
- En cas de défaillance de l'Emprunteur, la Banque peut vendre le bien ou le placement remis en garantie, ou solliciter le paiement par le(s) caution(s).

### **Autres mécanismes de garantie**

-Garantie CASDEN : cette garantie est réservée à des clients fonctionnaires, et après accord de la banque. En cas de défaillance de l'emprunteur, CASDEN garantit à la BRED le paiement du prêt, CASDEN prenant en charge le recouvrement auprès de l'emprunteur. La souscription à cette garantie, par le client se fait par l'acquisition de parts sociales de la CASDEN.

**-GARANTIE HABITAT** : l'emprunteur s'engage à affecter le bien financé en garantie du prêt. Cette garantie est possible sous réserve de l'accord de la banque, et est soumise à des critères d'éligibilité.

**-CAUTION D'UNE MUTUELLE** : cette garantie est réservée à des clients fonctionnaires, adhérents de certaines mutuelles, et après accord de la banque. En cas de défaillance de l'emprunteur, la mutuelle garantit à la BRED le paiement du prêt, la mutuelle prenant en charge le recouvrement auprès de l'emprunteur.

#### **EXEMPLE D'UN PRET MODULABLE 15 ou MODULABLE 25**

A titre d'exemple, pour un prêt amortissable, accordé à un emprunteur de 36 ans aux conditions suivantes :

- Montant prêté: 100 000€
- Durée du prêt : 15 ans
- Taux débiteur fixe de 1,50% l'an
- Frais de dossier : 1000€
- Frais estimés de sureté : 2000 €
- Aucun frais de tenue de compte
- Assurance emprunteur, à hauteur de 100% du capital prêté, prenant en charge le remboursement du capital restant dû en cas de Décès ou de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie.

Alors, le remboursement se ferait :

- Par 179 versements mensuels constants de 620,74€ auxquels s'ajouteraient 21,67 € d'assurance emprunteur soit un versement mensuel total de 642,41€.
- et un dernier versement de 621, 49€ auquel s'ajouteraient 21,67 € d'assurance emprunteur soit un versement mensuel total de 643,16€.
- Le coût total de l'assurance serait de 3900,60€ soit un T.A.E.A de 0,49% l'an
- Le coût total du crédit serait de 18 634,55 € soit un T.A.E.G. de 2,41% l'an
- Le montant total dû par l'emprunteur, c'est-à-dire la somme du montant total du prêt et du coût total du crédit (assurance incluse) s'élèverait à 118634,55€.

#### **COUT EVENTUEL NON COMPRIS DANS LE COUT TOTAL DU CREDIT**

L'emprunteur a la faculté de souscrire à un contrat d'assurance PERTE d'EMPLOI.

Cette assurance permet de garantir le remboursement partiel du prêt en cas de perte d'emploi par l'Emprunteur dans les conditions décrites au contrat.

#### **MODALITES DE REMBOURSEMENT**

-Prêt amortissable : Le prêt est remboursé par des versements périodiques (Mensuels, Trimestriels, Semestriels ou Annuels selon le cas, composés de capital, d'intérêts et éventuellement d'assurance emprunteur groupe.

Le montant des versements est susceptible d'augmenter ou de diminuer en cas d'utilisation de l'option de modulation selon les critères de chaque prêt :

-soit pour le prêt **MODULABLE 15** une augmentation ou une diminution des versements de +/-30%

-soit pour le prêt **MODULABLE 25** une augmentation des versements de 5 à 50 %

#### **REMBOURSEMENT ANTICIPE**

Le remboursement anticipé des prêts, partiel ou total, est possible à tout moment, avec des indemnités légales équivalentes à 6 mois d'intérêts plafonnés à 3 % du capital restant dû avant remboursement.

Vous disposez d'une dispense d'indemnités de remboursement anticipé en cas de vente du bien financé faisant suite à un changement de lieu d'activité professionnelle, à la suite du décès ou à la cessation forcée de l'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint.

#### **SERVICES ACCESSOIRES**

L'emprunteur est obligé de souscrire aux services suivants pour bénéficier du crédit :

-**Ouverture de compte** à la BRED Banque Populaire

-**Assurance emprunteur**

L'assurance emprunteur est une assurance qui permet de garantir le remboursement total ou partiel du prêt en cas de survenance d'un des risques visé par le contrat.

L'assurance emprunteur doit obligatoirement couvrir, à minima, 100% du capital prêté.

Vous pouvez souscrire auprès de l'assureur de votre choix une assurance emprunteur équivalente à celle proposée par le prêteur et conserver la possibilité de déliaison pendant la première année, soit 12 mois à compter de la signature de l'offre de prêt.

**CONSEQUENCES D'UN NON –RESPECT DES OBLIGATIONS LIEES AU CONTRAT DE CREDIT**

Le non-respect de l'une, quelconque, des obligations de l'emprunteur (non-paiement des versements, de l'assurance emprunteur, disparition d'une sûreté) peut entraîner l'exigibilité anticipée de la totalité du capital restant dû et l'inscription au F.I.C.P. (Fichier des Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers)