

Ces informations sont fournies par le prêteur, la CASDEN Banque Populaire - Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable. SIREN n° 784 275 778 - RCS MEAUX. Siège social : 1Bis rue Jean Wiener – 77420 CHAMPS-SUR-MARNE. – Immatriculation ORIAS n° 07 027 138.

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, les prêts après substitution d'assurance en cours de vie du crédit 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. 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 conventionnelle** : L'hypothèque conventionnelle 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 service de la publicité foncière. Ses frais sont à votre charge. Elle permet à la banque de saisir le bien immobilier si vous ne remboursez pas le crédit.
- **L'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers** est une garantie très voisine de l'hypothèque conventionnelle. Elle 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 défaut de paiement de l'emprunteur, 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 défaut de paiement de l'emprunteur, la CASDEN Banque Populaire sera amenée à se rapprocher de la caution pour obtenir le paiement des sommes dues par l'emprunteur. La caution se substitue à l'emprunteur en cas de défaillance de paiement de sa part et devient par conséquent créancier par le biais d'une subrogation. Dans le cadre de ses actions en recouvrement, la caution subrogée pourra être amenée à vendre le bien immobilier, objet du crédit cautionné.

Par ailleurs, en votre qualité de Sociétaire de la CASDEN Banque Populaire, vos crédits souscrits en Banque Populaire régionale peuvent être garantis par **le cautionnement personnel et solidaire de Parnasse Garanties**, filiale de la CASDEN, qui est une sûreté personnelle(*). En cas de défaut de paiement de l'emprunteur, 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 à l'encontre de l'emprunteur ou continuer les actions aux fins de recouvrement de la créance.

(*) En votre qualité de sociétaire de la CASDEN Banque Populaire, vous pouvez bénéficier sur votre Prêt Banque Populaire, sans frais supplémentaires que ceux liés à la souscription des parts sociales CASDEN pour un prêt immobilier, soit du cautionnement de la CASDEN, soit de celui de sa filiale Parnasse Garanties, sous réserve d'étude et d'acceptation de votre dossier par la caution, la CASDEN Banque Populaire ou Parnasse Garanties - Société Anonyme au capital de 99.681.000 Euros, Siège Social : 1, bis rue Jean Wiener 77420 Champs sur Marne RCS MEAUX 789 910 783.

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 les prêts après substitution d'assurance en cours de vie du crédit 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.

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. Après la période de franchise, les échéances comprennent l'amortissement du capital et, le cas échéant, les intérêts capitalisés ainsi que la prime d'assurance groupe.

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 construction d'une maison, de réalisation d'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Les conditions directement liées à un remboursement anticipé

L'emprunteur a la faculté de demander le remboursement par anticipation de tout ou partie du crédit immobilier. 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.

Le remboursement anticipé partiel donne lieu :

- soit au maintien de la durée du prêt avec réduction du montant des échéances,
- soit à une réduction de la durée du prêt sans modification du montant des échéances.

Un nouveau tableau d'amortissement sera adressé à l'emprunteur.

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⁽¹⁾ pour un crédit immobilier à taux fixe pour l'acquisition d'une résidence principale de **100 000 €** et en utilisant 50 000 Points CASDEN, au taux débiteur annuel fixe de 1,19%, **Taux Annuel Effectif Global (TAEG) fixe de 1,47 %** (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 606.89€, hors assurance emprunteur obligatoire.

Coût total du crédit : 11 312.30 €, dont 9 280.13€ d'intérêts, 450 € de frais de dossier, 178.50 € de Parts Sociales⁽²⁾ et 1 403.67 € de montant total dû au titre de l'assurance sur la durée totale du prêt⁽³⁾. Taux Annuel Effectif de l'Assurance (TAEA)⁽³⁾ : 0.18 %. Coût mensuel moyen de l'assurance (inclus dans la mensualité) : 7.80 €⁽³⁾. Montant total dû par l'emprunteur au titre de l'assurance sur les 8 premières années, à compter de la date d'effet du contrat : 1 084.91€

Montant total dû par l'emprunteur : 111 312.30 €.

La CASDEN Banque Populaire ne demande pas de garantie dans la plupart des cas (sous réserve d'étude et d'acceptation de votre dossier par la CASDEN). Dans l'exemple ci-dessus, aucune garantie n'est demandée. Cependant, en fonction de l'étude du dossier, une garantie sous forme d'une sureté réelle pourra être demandée pour l'octroi du crédit.

⁽¹⁾ Conditions de taux en vigueur au 31/05/2022, susceptibles de variations, applicables en France Métropolitaine.

⁽²⁾ Les parts sociales CASDEN vous permettent d'acquérir une partie du capital de la CASDEN Banque Populaire. Elles sont remboursables en fin de prêt conformément aux conditions générales du prêt.

⁽³⁾ Pour le prêt cité ci-dessus et pour un emprunteur de moins de 28 ans, assuré à hauteur de 100%. L'assurance étant calculée sur le capital restant dû, la cotisation mensuelle d'assurance est dégressive. Le montant indiqué ci-dessus correspond donc à une moyenne (coût total de l'assurance divisé par le nombre d'échéances du prêt). Le coût 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, couvrant les risques de Décès, de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie et, sauf pour les prêts relais, d'Incapacité Temporaire Totale de travail (garanties couvertes variables selon votre situation personnelle et sous réserve des éventuelles exclusions de l'assureur). Emprunteur non assurable à partir de 70 ans dans le cadre du présent contrat d'assurance groupe proposé par la CASDEN Banque Populaire. L'emprunteur peut souscrire une assurance offrant des garanties équivalentes

auprès de l'assureur de son choix. La CASDEN Banque Populaire est intermédiaire d'assurance inscrit à l'ORIAS sous le n°07 027 138.

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. 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 CASDEN, 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, 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 remboursement des Parts Sociales, conformément aux Conditions Générales du contrat de crédit, dans les conditions fixées à l'article 13 des statuts DE LA casden Banque Populaire.

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.