



## ETUDE DE CAS « CLAIR » : AUTO CORRECTION

## 1°) Liste des pièces manquantes au dossier:

### **CORRECTION**

- Avis d'imposition 2015 sur les revenus 2014 car celui de 2017 sur les revenus 2016 ne sera pas forcément reçu en aout lors du dépôt de dossier (2 derniers avis d'imposition à fournir au dossier)
- Bulletins de salaire juin et Juillet Mme
- Offre de prêt d'origine Créditlift (pour vérifier les précédents crédits qui ont déjà été rachetés dans le cas du 1<sup>er</sup> RAC)
- Offre de prêt « Crédit Moderne Océan Indien »
- RIB (dans le cadre d'un RAC pas d'ouverture de compte donc nécessité d'avoir les coordonnées bancaires des clients)
- Attestation notariée ou titre de propriété

# Grille correction dossier « CLAIR »

2°)

ELEMENTS A RELEVER	Correction
Infos importantes sur CNI/passeport ? (2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Age client (détermine la durée maxi du prêt)</li> <li>- Durée validité du document (ne doit pas être périmée)</li> </ul>
Infos à relever sur avis d'imposition (6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- éventuelles majorations dû à des retards de paiement</li> <li>- Coordonnées bancaires si prélèvement automatique (pour déceler l'existence ou non d'un autre compte bancaire non fourni)</li> <li>- vérifier si le client est mensualisé et si c'est le cas le montant des prélèvements mensuels pour les retrouver sur les comptes</li> <li>- Situation du foyer (célib, marié, veuf, pacsé, divorcé)</li> <li>- nombre de personnes à charge le cas échéant (pour calcul reste à vivre)</li> <li>- typologie et montant des revenus déclarés</li> </ul>
Infos à relever sur bulletin de salaire (6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poste occupé</li> <li>- Date d'ancienneté / échelon si fonction publique</li> <li>- éventuelles prime perçue et/ou retenues sur salaire (pour déceler si saisie/ rembt crédits)</li> <li>- salaire net payé mensuel</li> <li>- cumul imposable pour déterminer salaire moyen</li> <li>- mode de versement du salaire. (si virement vérifier coordonnées bancaires)</li> </ul>
Infos à relever sur les justificatifs de crédits (6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- montant du prêt d'origine</li> <li>- montant de mensualité</li> <li>- Capital restant du</li> <li>- Taux du prêt</li> <li>- Date de fin du crédit amortissable / nombre mensualité restante pour revolving</li> <li>- montant des Indemnités Remboursement Anticipé éventuelles</li> </ul>

QUESTIONS	Correction
Quels revenus ont ils déclaré en 2015 ?	40 107€ <span style="float: right; color: red;">page 5</span>
Quel est l'échelon de Mme dans son poste ?	Échelon 8 (env.4 ans ½ ancienneté) <span style="float: right; color: red;">page 7</span>
Les clients sont ils mensualisés pour leurs impôts sur le revenus	NON (uniquement pour TH) <span style="float: right; color: red;">page 4</span>
Quel est le taux nominal du prêt immobilier ?	2,4361% (nouveau taux renégocié visible sur Tableau d'amortissement) <span style="float: right; color: red;">page 18</span>
Dans le cas d'un remboursement anticipé total à faire sur le prêt immobilier quel serait le capital restant dû au 04/04/2017 ?	101 035,40€ + 3% IRA = 104 066,46€ <span style="float: right; color: red;">page 20</span>
A quoi correspondent les virements reçus de BNP PF de + 300€ et + 400€ en Mai	Déblocages de réserves <span style="float: right; color: red;">page 35</span>
A quoi correspond le virement de +170€ ?	Virement du compte LDD <span style="float: right; color: red;">page 44</span>
Quels mouvements de compte le client doit il impérativement vous expliquer ?	-651€ chèque 16/05; remise chèque +572€ 01/06 et virement 29/06 et 06/07 <span style="float: right; color: red;">pages 35,36,39,40</span>
Les clients ont-ils des frais de rejet sur leur compte bancaire ? Si oui combien ?	NON aucun
Les clients ont-ils des commissions d'intervention sur leur compte bancaire ? Si oui combien ?	OUI 20 commissions <span style="float: right; color: red;">pages 36,40,44</span>

3) Merci de calculer le taux d'endettement des clients avant le projet de rachat ?

## CORRECTION

Mr ne travaillant pas, il fallait prendre en compte le salaire de Mme cumulé mentionné sur le bulletin de salaire de Décembre 2015

$40\,107,31\text{€} / 12 = 3\,342,27\text{€/mois}$

Échéances actuelles :

(cofinoga 3 fois pas pris en compte )

852,45€/mois

342,38€/mois

393,18€/mois

105,00€/mois

**1693,01€/mois**

$(1693,01 / 3\,342,27) \times 100 = 50.65\% \text{ endettement}$

# Grille correction dossier « CLAIR »

4) En tant que courtier, les clients vous demandent de leur faire 2 propositions :

\_ le rachat global de tous leurs crédits (conso + immo + intégration du découvert 2 500€) = RAC HYPO

\_ le rachat uniquement des prêts à la consommation + découvert 2 500€ = RAC CONSO

		CORRECTION			
		1 <sup>ère</sup> approche RAC HYPO		2 <sup>ème</sup> approche RAC CONSO	
A	Immo 106 215,08€ + 3% IRA =	109 401,53€	852,45€/mois	Immo	non racheté
	Créditift (RAC) =	24 924,18€	310,19€/mois	Créditift (RAC) =	24 924,18€ 310,19€/mois
	Crédit Moderne amortissable =	15 024,26€	393,18€/mois	Crédit Moderne amortissable =	15 024,26€ 393,18€/mois
	Crédit Moderne réserve =	4 515,34€	<u>105,00€/mois</u>	Crédit Moderne réserve =	4 515,34€ <u>105,00€/mois</u>
	Découvert bancaire =	<u>2 500,00€</u>	<b>1 660,82€/mois</b>	Découvert bancaire =	<u>2 500,00€</u> <b>808,37€/mois</b>
	Besoin en financement	156 365,31€		Besoin en financement	46 963,78€
	Frais de dossier 1,5%:	2345,47€		Frais de garantie :	0€ pas de garantie à prendre
	Honoraires de courtage 4,5% :	<u>7 036,43€</u>		Frais de dossier 1,5%:	704,45€
	SOUS TOTAL	165 747,21		Honoraires de courtage 4,5% :	<u>2 113,37€</u>
	Frais garantie 2,5% :	<u>4 143,68€</u>		<b>PRÊT 49 781,60€</b>	
	<b>PRÊT 169 891€</b>		Prêt sur 10 ans 4,60% mensualité	<b>528€/mois = gain 280,37€/mois</b>	
	Prêt sur 15 ans à 2,40% (+ ass 0,24%)				
	mensualité <b>1158,81€ /mois = gain 502€/mois</b>				
	<b>Endettement après rachat : (1158/ 3342,27)X 100 = 34.6%</b>			<b>Endettement après rachat : (528€ + 852,45)/3342,27 X 100 = 41,3%</b>	

Certains organismes en regroupement de crédits acceptent des dossiers jusqu'à 40% d'endettement (voir 45% sous conditions)

Dans ce cas précis le rachat hypothécaire est la meilleure solution car :

\_ allègement des mensualités de 528€/mois

\_ découvert racheté donc situation financière aplanie

\_ Durée de 15 ans contre 12 ans sur l'immobilier donc faible rallongement de la durée

\_ endettement qui redevient dans la norme.

B

## 5) Note de synthèse

### CORRECTION

#### **POINTS FORTS :**

- Statut fonctionnaire de Mme donc pérennité dans les revenus
- Bon endettement après rachat
- Propriétaire d'un bien immobilier
- Aucun rejet sur les comptes

#### **POINT FAIBLE :**

- 1 seul revenu pour le ménage mais reste à vivre dans les normes