



BACK OFFICE CREDIT
adresse postale:
26 quai de la rapée
75596 PARIS CEDEX 12

MR STEU OLIVIER
101 103 QUAI LOUIS FERBER
94360 BRY SUR MARNE

Téléphone : 01 44 73 28 19 / 01 44 73 28 48

OBJET : VOTRE CREDIT IMMOBILIER

Agence : LE PERREUX SUR MARNE
Réf contrat : 40959881 235455

Le 25/05/2001

Madame, Monsieur,

Nous sommes heureux de participer à la réalisation de votre projet immobilier et nous avons le plaisir de vous adresser ci-joint un exemplaire de notre offre de crédit comportant notamment le ou les tableaux d'amortissement prévisionnels.

Si notre offre vous convient, nous vous remercions de prendre contact avec votre agence qui vous assistera pour compléter les bordereaux d'acceptation et parapher notre offre de prêt.*

Par ailleurs, pour faciliter votre installation, vous pouvez disposer d'une réserve d'argent permanente : n'hésitez pas à demander à votre conseiller toute information sur << Atout libre >>.

De plus, afin que votre projet se concrétise dans les meilleurs délais, nous vous conseillons de prendre contact avec votre notaire.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur d'Agence.

* L'offre de prêt devra nous être retournée par voie postale à l'expiration d'un délai minimum de réflexion de 10 jours à compter de la réception de la présente, le cachet de la poste faisant foi, et ce conformément aux dispositions légales relatives à la protection des consommateurs (article L 312-10 du code de la consommation).
Toute acceptation donnée avant l'expiration du délai légal de réflexion de 10 jours ne pourra valablement être prise en compte.

CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE-DE-FRANCE
Siège Social: 26, quai de la Rapée - 75596 Paris Cedex 12

Société civile à capital variable. Etablissement de crédit. Société de courtage d'assurances. SIREN 775 665 615 RCS Paris
Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L-530-1 et L-530-2 du code des assurances



BACK OFFICE CREDIT
adresse postale:
26 quai de la rapée
75596 PARIS CEDEX 12

OFFRE DE PRET
IMMOBILIER

(Loi 79 596 du 13 juillet 1979)

N/Ref : 40959881

CONDITIONS PARTICULIERES

PRET N°	TYPE	MONTANT	DUREE
235455 801 002	HABITAT TRADITIONNEL RESIDENCE PRINCIPALE	2850000 F	144 mois

Cette offre de prêt est constituée de deux documents: les conditions particulières et les conditions générales, elle est valable 30 jours à compter de sa réception par l'emprunteur, et ne pourra être acceptée qu'après un délai de réflexion minimum de 10 jours inclus dans la durée de validité de l'offre. "L'acceptation devra être retournée par voie postale, le cachet de la poste faisant foi".

La présente offre est faite par : le CREDIT AGRICOLE D'ILE-DE-FRANCE Société Civile Coopérative à capital variable, 26 quai de la Rapée 75012 PARIS.RCS PARIS D775 665 615

représenté par :

ci-après dénommée "LE PRETEUR",

à : M. STEU OLIVIER
situation familiale : marié(e) sous contrat

né(e) le 27/01/1961 à 62 BOULOGNE SUR MER

demeurant :

101 103 QUAI LOUIS FERBER
94360 BRY SUR MARNE

ci-après dénommé(e)(s) "L'EMPRUNTEUR".

Observation faite que toutes les obligations résultant du contrat, principalement celle de rembourser le prêt engageront solidairement toutes les personnes désignées sous le titre d'"EMPRUNTEUR".

Si la présente offre comprend plusieurs prêts, la somme totale sera désignée par abréviation "LE PRET".

La dénomination "LA CAUTION" désignera tout intervenant aux présentes pour apporter son cautionnement, qu'il s'agisse d'une ou plusieurs personnes physiques ou morales.



ARTICLE 1 : OBJET DU OU DES PRETS :

ACQUISITION APPARTEMENT ANCIEN RESIDENCE PRINCIPALE DE L'EMPRUNTEUR SIS 128 AVENUE DU GENERAL LECLERC
94360 BRY SUR MARNE

ARTICLE 2 : FINANCEMENT GENERAL :

MONTANT DE L'OPERATION : 3150000 F. TOTAL DES EMPRUNTS : 2850000 F.

PRET N°	TYPE	MONTANT	DUREE
235455 801 002	HABITAT TRADITIONNEL RESIDENCE PRINCIPALE	2850000 F	144 mois

Il y aura lieu pour chaque prêt de se reporter aux conditions financières ci-après.

ARTICLE 3 : GARANTIES :

ASSURANCE DECES INVALIDITE
PRIVILEGE PRETEUR DE DENIERS RANG 01
AVEC INTERVENTION A L'ACTE DE MME BAPAUME REYNEXTER CHARLINE



ILE - DE - FRANCE

ARTICLE 4 : CONDITIONS FINANCIERES DU PRET 40959881 801 002

DE M. STEU OLIVIER --- TYPE DE PRET: HABITAT TRADITIONNEL
--- REFERENCE BAREME: 0520K012
MONTANT DU PRET : 2850000 F
CONDITIONS DE REMBOURSEMENT: DUREE : 144 mois - PERIODICITE : échéances mensuelles. Les intérêts sont payables à terme échu.
CONDITIONS DE TAUX: Taux fixe
POINT DE DEPART DU PRET ET DATE D'ECHEANCE: tels que définis dans les conditions générales ci-après.
COUT TOTAL DU PRET:
INTERETS DE LA PERIODE D'AMORTISSEMENT au taux du tableau des charges ci-après 987056,62 F
A.D.I. au taux de 0,372 % l'an (*) 127222,56 F
* Le taux A.D.I. indiqué (Hors assurance Perte d'emploi) ci-dessus est doublé en cas de classement en groupe 2 .
FRAIS DE DOSSIER ET DE CAUTION MUTUELLE EVENTUELLE 0,00 F
DROITS DE TIMBRE ET D'ENREGISTREMENT 0,00 F
TAUX EFFECTIF GLOBAL (hors évaluation frais de garantie) 5,81 %
TAUX PERIODE 0,484 %
COUT TOTAL DU CREDIT 1114279,18 F
Pour un capital emprunté de 2850000,00 F
les charges totales de remboursement seront de 3964279,18 F
CLAUSES PARTICULIERES

Le taux accordé pour le présent prêt est un taux préférentiel inférieur au taux normal public du CREDIT AGRICOLE D'ILE-DE-FRANCE à ce jour, pour les prêts de même catégorie. En contrepartie, l'emprunteur et le coemprunteur s'obligent à domicilier l'intégralité de leurs salaires ou honoraires au CREDIT AGRICOLE D'ILE-DE-FRANCE jusqu'à complet remboursement du présent prêt, sauf obligation contraire imposée dans le contrat de travail. En cas de non respect par l'emprunteur et le coemprunteur de cet engagement de domiciliation, le CREDIT AGRICOLE D'ILE-DE-FRANCE pourra alors, à tout moment, majorer le taux contractuel précité d'un point sur toute la durée restant à courir, sans formalités particulières, ce qui est accepté par l'emprunteur et le coemprunteur ainsi que la ou les cautions éventuelles.

TABLEAU DES CHARGES:

Nombre d'échéances	Montant hors frais	Taux annuel
144	26646,23	5,20 %



OPTIONS LIEES AU CONTRAT TOUT HABITAT INGENIUM :

A compter de la 13^{ème} échéance comprenant capital et intérêts (cf tableau d'amortissement définitif), l'EMPRUNTEUR peut demander au prêteur, une fois par année civile, l'une des options suivantes:

- soit la majoration de la mensualité de 20% maximum avec un minimum de variation d'échéance de 100 F. Cette opération a pour conséquence la réduction de la durée du prêt.

- soit la minoration de la mensualité par allongement de la durée totale du prêt, dans la limite de la durée initiale augmentée de 2 ans et avec un minimum de variation d'échéance de 100 F. Après analyse, le prêteur se réserve le droit de refuser d'appliquer l'option demandée, notamment dans le cas où l'endettement deviendrait excessif. Le recours à l'une de ces options est exclu pendant la période de prise en charge au titre :

- de la garantie d'une Assurance Invalidité Permanente et Absolue et/ou Incapacité Temporaire Totale telle que définie au contrat d'assurance.

- de la garantie assurance chômage telle que définie au contrat d'assurance.

En cas d'exercice d'options offertes par le prêt tout Habitat Ingénium, toute cotisation d'assurance serait maintenue jusqu'à complet remboursement du prêt (le coût total du prêt figurant à l'article "conditions financières" pourrait alors être inférieur ou supérieur suivant les options retenues).

ARTICLE 5 : EVALUATION DU COUT DES GARANTIES RECUES PAR ACTE NOTARIE .

MONTANT DU PRET	PRIVILEGE PRETEUR DE DENIERS	INCIDENCE EN % A RAJOUTER AU TEG (SELON DUREE)			HYPOTHEQUE	INCIDENCE EN % A RAJOUTER AU TEG (SELON DUREE)			AVEC CAUTION SOLIDAIRE	INCIDENCE EN % A RAJOUTER AU TEG (SELON DUREE)		
		10 ANS	15 ANS	20 ANS		10 ANS	15 ANS	20 ANS		10 ANS	15 ANS	20 ANS
200000 F	5700 F	0,66	0,47	0,38	7200 F	0,83	0,60	0,48	+ 725 F	0,08	0,06	0,05
250000 F	6060 F	0,56	0,40	0,32	7940 F	0,73	0,52	0,42	+ 805 F	0,07	0,05	0,04
300000 F	6420 F	0,49	0,35	0,28	8680 F	0,67	0,48	0,38	+ 885 F	0,07	0,05	0,04
350000 F	6780 F	0,44	0,32	0,25	9420 F	0,62	0,44	0,36	+ 965 F	0,06	0,04	0,04
400000 F	7140 F	0,41	0,29	0,23	10160 F	0,58	0,42	0,34	+ 1045 F	0,06	0,04	0,03
450000 F	7500 F	0,38	0,27	0,21	10900 F	0,56	0,40	0,32	+ 1125 F	0,06	0,04	0,03
500000 F	7860 F	0,36	0,26	0,21	11640 F	0,53	0,38	0,31	+ 1205 F	0,05	0,04	0,03
550000 F	8220 F	0,34	0,24	0,20	12380 F	0,52	0,37	0,30	+ 1285 F	0,05	0,04	0,03
600000 F	8580 F	0,33	0,23	0,19	13120 F	0,50	0,36	0,29	+ 1365 F	0,05	0,04	0,03
650000 F	8940 F	0,31	0,22	0,18	13860 F	0,49	0,35	0,28	+ 1445 F	0,05	0,04	0,03
700000 F	9300 F	0,30	0,22	0,17	14600 F	0,48	0,34	0,27	+ 1525 F	0,05	0,04	0,03
750000 F	9660 F	0,30	0,21	0,17	15340 F	0,47	0,33	0,27	+ 1605 F	0,05	0,03	0,03
800000 F	10020 F	0,29	0,20	0,16	16080 F	0,46	0,33	0,26	+ 1685 F	0,05	0,03	0,03
850000 F	10380 F	0,28	0,20	0,16	16800 F	0,45	0,33	0,26	+ 1765 F	0,05	0,03	0,03
900000 F	10740 F	0,27	0,19	0,16	17560 F	0,45	0,32	0,26	+ 1845 F	0,05	0,03	0,03
950000 F	11100 F	0,27	0,19	0,15	18300 F	0,44	0,31	0,25	+ 1925 F	0,05	0,03	0,03

SUITE DE L'EVALUATION DU COUT DES GARANTIES RECUES PAR ACTE NOTARIE .

MONTANT DU PRET	PRIVILEGE PRETEUR DE DENIERS	INCIDENCE EN % A RAJOUTER AU TEG (SELON DUREE)			HYPOTHEQUE	INCIDENCE EN % A RAJOUTER AU TEG (SELON DUREE)			AVEC CAUTION SOLIDAIRE	INCIDENCE EN % A RAJOUTER AU TEG (SELON DUREE)		
		10 ANS	15 ANS	20 ANS		10 ANS	15 ANS	20 ANS		10 ANS	15 ANS	20 ANS
1000000 F	11460 F	0,26	0,19	0,15	19040 F	0,44	0,31	0,25	+ 2005 F	0,05	0,03	0,03
1050000 F	11820 F	0,26	0,18	0,15	19780 F	0,43	0,31	0,25	+ 2085 F	0,05	0,03	0,03
1100000 F	12180 F	0,25	0,18	0,14	20520 F	0,43	0,30	0,24	+ 2165 F	0,04	0,03	0,03
1150000 F	12540 F	0,25	0,18	0,14	21260 F	0,42	0,30	0,24	+ 2245 F	0,04	0,03	0,03
1200000 F	12900 F	0,24	0,17	0,14	22000 F	0,42	0,30	0,24	+ 2325 F	0,04	0,03	0,03
1250000 F	13260 F	0,24	0,17	0,14	22740 F	0,42	0,30	0,24	+ 2405 F	0,04	0,03	0,03
1300000 F	13620 F	0,24	0,17	0,14	23880 F	0,42	0,30	0,24	+ 2485 F	0,04	0,03	0,03
1350000 F	13980 F	0,24	0,17	0,14	24220 F	0,41	0,29	0,24	+ 2565 F	0,04	0,03	0,03
1400000 F	14340 F	0,23	0,17	0,13	24960 F	0,41	0,29	0,23	+ 2645 F	0,04	0,03	0,02
1450000 F	14700 F	0,23	0,16	0,13	25700 F	0,40	0,29	0,23	+ 2725 F	0,04	0,03	0,02
1500000 F	15060 F	0,23	0,16	0,13	26440 F	0,40	0,29	0,23	+ 2805 F	0,04	0,03	0,02

A titre d'exemple :

Pour un prêt de 550 000 F sur quinze ans l'incidence du pourcentage des frais à ajouter au TEG précisé dans les conditions financières de l'offre est de 0,24% pour un privilège de prêteur de deniers et de 0,37% pour une hypothèque conventionnelle.

Cette incidence est une évaluation conformément à l'article L.313-1 du code de la consommation, le TEG ne pouvant être déterminé avec précision qu'au jour de la signature de l'acte notarié.

ARTICLE 6: TRANSFERT DE GARANTIE AVEC MAINTIEN DE PRET

Dans l'hypothèse où l'emprunteur viendrait à vendre le bien financé pour procéder concomitamment à une nouvelle acquisition immobilière d'une valeur au moins équivalente, le Crédit Agricole d'Ile-de-France s'engage -dans le cadre de la législation en vigueur- sur simple demande de l'emprunteur, et après réexamen de sa solvabilité à l'occasion du financement de la nouvelle acquisition, à maintenir le présent prêt aux mêmes conditions de taux et de durée sous réserve que le remboursement du prêt soit à jour. Outre la garantie de taux qu'elle implique, cette opération aura l'avantage de dispenser l'emprunteur du remboursement anticipé du présent prêt et du paiement des indemnités afférentes, les seuls frais restant à la charge de l'emprunteur à cette occasion étant les frais de mainlevée de la garantie existante et la prise d'une nouvelle garantie équivalente de premier rang. L'emprunteur pourra exercer ce droit à maintien du prêt par simple lettre adressée à l'agence teneur de son compte. A titre indicatif, le tableau ci-dessous donne une estimation du coût de transfert d'hypothèque dans l'hypothèse du maintien du prêt, sur la base des tarifs notaires en vigueur au jour de l'émission de la présente offre:

Frais de mainlevée garantie initiale	
Montant du prêt initial	Evaluation des frais de mainlevée
300.000 F	4.840 F
400.000 F	5.620 F
500.000 F	6.390 F
600.000 F	7.180 F
800.000 F	8.740 F
1.000.000 F	10.300 F
1.500.000 F	14.120 F

Frais de constitution hypothèque sur le nouveau bien	
Pour un capital restant dû de:	Evaluation des frais de nouvelle inscription
300.000 F	8.680 F
400.000 F	10.160 F
500.000 F	11.640 F
600.000 F	13.120 F
800.000 F	16.080 F
1.000.000 F	19.040 F
1.500.000 F	26.440 F

ARTICLE 7: CONDITIONS D'EXONERATION DE L'INDEMNITE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE

En application de l'alinéa 3 nouveau de l'article L 312.21 du code de la Consommation applicable aux prêts conclus à partir du 1er juillet 1999 (loi n°99.532 du 25/06/1999) aucune indemnité n'est due par l'emprunteur en cas de remboursement par anticipation lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, par le décès ou par la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers.

ARTICLE 8: OPTION "PAUSE CREDIT"

Cette option ne pourra être exercée que sur des prêts à taux fixe à échéances constantes non réglementés, (sont donc exclus à ce jour de cette option : les prêts à échéances modulables et les prêts réglementés tels que : Epargne Logement, les prêts conventionnés, les P.A.S. ou PASSIO, les prêts à taux 0% du Ministère du Logement ...).

1. Généralités et conditions du report.

Cette option consiste à reporter le montant d'une mensualité du présent prêt, hors A.D.I. et frais annexes, à la demande expresse de l'EMPRUNTEUR.

Elle est exercable 6 fois dans la durée de vie du prêt et dans la limite d'une fois par année civile : elle portera donc au maximum sur 6 mensualités. La première option peut être demandée dès la 2ème année amortissable du prêt (l'amortissement du prêt correspondant à la période durant laquelle le capital est remboursé). Pour les prêts avec anticipation, cette option n'est donc ouverte qu'un an après la fin de l'anticipation, c'est-à-dire un an après le passage en amortissement du prêt.

L'option "pause crédit" ne peut être sollicitée auprès du PRETEUR que par des EMPRUNTEURS à jour de leurs mensualités et qu'en l'absence de toute procédure contentieuse.

2. Fonctionnement du report.

Le montant de la mensualité reportée vient s'ajouter au capital restant dû du prêt au moment du report sans modification de la durée totale du prêt, majorant ainsi le montant des mensualités sur la durée restante du prêt; les conditions de taux d'intérêts du présent prêt restent inchangées.

3. Conditions d'exercice par l'EMPRUNTEUR.

La demande doit être faite par écrit au moins un mois avant la date d'échéance de la mensualité reportée. Lorsque le PRETEUR accepte d'accorder une "pause crédit" à l'EMPRUNTEUR, il lui adresse, dans les meilleurs délais, un nouveau tableau d'amortissement tenant compte du report de mensualité sur la durée restant à courir.