

**Votre conseiller :**

ONAGNELIN IDA CHRISTIANE

**Votre agence :** RGPSE PARIS AUSTERLITZ40 BOULEVARD DE L HOPITAL  
75005 PARIS

01 44 08 66 11

**Votre dossier :**

Référence : 005517111 00

**VOTRE DEMANDE DE PRÊT IMMOBILIER (ce document doit être signé par les emprunteurs)****SITUATION CIVILE ET PROFESSIONNELLE :**

	<b>Emprunteur</b>
Nom Prénom	: ELLOUZE MOHAMED
Nom de naissance	: ELLOUZE
Date de naissance	: 21/08/1981
Ville de naissance	: SFAX
Département de naissance	: 99
Nationalité	: FRANCE
Situation de famille	: Divorcé(e)
Depuis le	: 23/06/2022
Nombre d'enfants à charge	: 01
Adresse actuelle	: 35 RUE DE LA REPUBLIQUE APPT 1507 RESIDENCE MINERVE 3 92800 PUTEAUX
En qualité de	: PROPRIETAIRE
Depuis le	: 08/10/2012
Catégorie Socio-professionnelle	: CHEF DE MOYENNE ENTREPRISE
Type de contrat	: Privé - CDI
Depuis le	: 01/01/2017
Nom de l'employeur	: NetPower Consulting

**REVENUS ANNUELS :**

MONSIEUR ELLOUZE MOHAMED

Revenu net-Prof.principale	:	28 270,00 Eur
Revenu net-Prof.secondaire	:	29 917,00 Eur
Revenus mobiliers	:	104 082,00 Eur
Revenus immo hors projet	:	10 817,00 Eur
Revenus immo liés au projet	:	9 804,00 Eur

**REVENUS ANNUELS Années précédentes :**

Revenus imposables A-2	:	47 487,00 Eur
------------------------	---	---------------

**CHARGES ANNUELLES :**

MONSIEUR ELLOUZE MOHAMED

Impôts sur le revenu	:	2 196,00 Eur
Taxes foncière/habitation	:	1 006,00 Eur
Crédits en cours	:	43 851,00 Eur



**PATRIMOINE :**

MONSIEUR ELLOUZE MOHAMED

EPARGNE BANCAIRE HORS LCL	:	147 000,00 Eur
APPARTEMENT - RESID. PRINCIPALE	:	410 000,00 Eur

**DEMANDE DE PRET IMMOBILIER N° 005517111 00****PROJET :**

Projet à financer : ACQUISITION SEULE  
Nature du bien : APPARTEMENT  
Usage du bien : LOGEMENT SECONDAIRE LOCATIF  
Régime juridique : PLEINE PROPRIETE  
Ancienneté du bien : ANCIEN PLUS DE 20 ANS  
Adresse du bien : 71 CHEMIN DES BAUMILLONS  
RESIDENCE MEDECIS  
13015 MARSEILLE

COUT DE L'ACQUISITION : 122 031,63 Eur  
FRAIS D'AGENCE : 10 841,87 Eur  
COUT DU MOBILIER : 600,00 Eur  
FRAIS DE NOTAIRE : 11 100,00 Eur  
FINANCEMENT DES FRAIS DE DOSSIER : 1 000,00 Eur  
FINANCEMENT DES FRAIS DE GARANTIE : 1 000,00 Eur

**RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES LIES AU PROJET :**

PART DE PROPRIETE :  
ELLOUZE MOHAMED : 100,00%

**PLAN DE FINANCEMENT :**

Montant de l'opération	Apport personnel	Prêts externes	Prêts sollicités
146 573,50 Eur	16 573,00 Eur	0,00 Eur	130 000,50 Eur

**PRETS LCL SOLLICITES :**

## Solution Projet Immo à taux fixe

- Montant : 130 000,50 €
- Durée : 240 mois
- Taux hors assurance : 3,27 %
- Taux Annuel Effectif Assurance "T.A.E.A" : 0,14 %
- Assurance proposée par le prêteur qui ne s'ajoute pas aux échéances de remboursement du prêt :
  - Coût total : 2 068,20 €
  - Assurance non constante, cotisation mensuelle moyenne : 8,62 €; cotisation mensuelle minimale : 1,97 €; cotisation mensuelle maximale : 10,67 €
- Coût total de l'assurance proposée par le prêteur sur la durée de 8 ans (inclus ou non dans les échéances de remboursement du prêt) : 971,04 €
- Coût total de l'assurance proposée par le prêteur sur la durée totale du prêt (inclus ou non dans les échéances de remboursement du prêt) : 2 068,20 €

## Solution Projet Immo à taux fixe

- Montant : 130 000,50 €
- Durée : 240 mois
- Taux hors assurance : 3,27 %
- Taux Annuel Effectif Assurance "T.A.E.A" : 0,14 %
- Assurance proposée par le prêteur qui ne s'ajoute pas aux échéances de remboursement du prêt :
  - Coût total : 2 068,20 €
  - Assurance non constante, cotisation mensuelle moyenne : 8,62 €; cotisation mensuelle minimale : 1,97 €; cotisation mensuelle maximale : 10,67 €
- Coût total de l'assurance proposée par le prêteur sur la durée de 8 ans (inclus ou non dans les échéances de remboursement du prêt) : 971,04 €
- Coût total de l'assurance proposée par le prêteur sur la durée totale du prêt (inclus ou non dans les échéances de remboursement du prêt) : 2 068,20 €

**ASSURANCES :**

Assuré	Organisme	Quotité	Prêt assuré
ELLOUZE MOHAMED	CACI GARANTIE EMPRUNTEUR DPTI	100,00 %	Solution Projet Immo à taux fixe

**La convention AERAS facilite l'accès à l'assurance et au crédit pour les personnes présentant un risque aggravé de santé. Pour en savoir +, un serveur vocal est à votre disposition au 0801 010 801 (numéro vert gratuit).**

**MODE DE SIGNATURE DE L'OFFRE DE PRÊT :**

La signature électronique n'est pas applicable à mon offre de prêt, celle-ci ne pourra être signée que de manière manuscrite.

**JOUR DE PRELEVEMENT DES ECHEANCES :**

Je confirme que je ne choisis pas de jour de prélèvement des échéances autre que celui de la date de déblocage des fonds.  
Le prélèvement de la première échéance interviendra un mois après la date de déblocage des fonds.



**DECLARATIONS EMPRUNTEURS :**

Les emprunteurs déclarent :

- Avoir pris connaissance des documents suivants, dont ils acceptent les dispositions :

- \* Texte relatif aux recommandations de la Convention Aeras, remis avec cette demande de prêt
- \* Dispositions Générales de Banque – clientèle des Particuliers du Crédit Lyonnais (Réf : 53.897) disponibles sur simple demande auprès d'une agence Crédit Lyonnais

- Certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements donnés, notamment en ce qui concerne les revenus et l'endettement. En cas d'erreur, omission ou fausse déclaration, leur dossier pourrait être refusé ou leur crédit annulé.

Je reconnais avoir été informé que mes données à caractère personnel dans le cadre de la présente demande de prêt seront traitées suivant la Politique de protection des données personnelles, incluse dans les Dispositions Générales de Banques - Clientèle des Particuliers, disponible sur le site [www.lcl.fr](http://www.lcl.fr) ou sur simple demande auprès de l'agence LCL teneur de compte.

Je soussigné(e) MONSIEUR ELLOUZE MOHAMED  
Certifie que les renseignements ci-dessus sont exacts  
Fait à Le 10/03/2023  
Signature



# La Convention AERAS

## S'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé

Document d'information clientèle (octobre 2022)

Vous trouverez ci-dessous une information sur la convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un risque Aggravé de Santé), révisée en octobre 2022, qui permet de faciliter l'accès au crédit et à l'assurance des personnes présentant un risque aggravé de santé.

### **Qui est concerné et qu'est-ce qu'un « risque aggravé de santé » ?**

Si vous souhaitez emprunter pour un crédit à la consommation, immobilier ou professionnel, l'adhésion à une assurance emprunteur vous sera souvent recommandée, voire exigée, pour vous protéger (vous-même et vos héritiers) ainsi que la banque contre les risques de décès et d'invalidité. Un risque aggravé de santé signifie que votre état de santé ou votre handicap ne vous permet pas d'obtenir une couverture d'assurance aux conditions standard.

### **Informations sur les données de santé - Droit à l'oubli et Grille de référence**

Vous devez répondre à l'ensemble des questions figurant sur le questionnaire de santé de façon complète, précise et sincère.

A noter cependant que, dans le cadre du « droit à l'oubli », instauré par la Convention AERAS vous n'avez pas à déclarer, sur le questionnaire, les informations relatives à une pathologie cancéreuse ou à une hépatite virale C si son protocole thérapeutique est terminé depuis plus de 5 ans et s'il n'y a pas eu de rechute.

Ce dispositif du « droit à l'oubli » s'applique pour toute demande d'assurance relative à un prêt immobilier, professionnel ou à la consommation affecté et dédié et ce, sans condition de montant maximum à assurer.

Par ailleurs, la Convention AERAS prévoit également la mise en place d'une grille de référence qui, sous réserve de la déclaration de votre état de santé, fixe :

- les délais au-delà desquels aucune majoration de tarif (surprime) ni exclusion de garantie ne sera appliquée pour certaines pathologies (partie I) ;
- des taux de surprimes maximaux applicables par les organismes assureurs, pour certaines pathologies qui ne permettent pas d'accéder à une assurance emprunteur à un tarif standard (partie II).

(liste publiée sur le site Internet <http://www.aeras-infos.fr/>).

Les dispositions de la grille de référence sont soumises à des conditions cumulatives sur la nature du prêt, objet de la demande d'assurance, sur les montants maximums assurés et sur l'âge à l'échéance des contrats d'assurance.

**Il est recommandé aux personnes souhaitant vérifier si elles peuvent bénéficier de ces dispositions de se rapprocher de leur médecin connaissant leur pathologie.**

### **Qu'en est-il de la confidentialité des informations de santé que vous donnez ?**

Vous êtes censé répondre seul au questionnaire de santé (formulaire papier ou déclaration informatique sécurisée). Par souci de confidentialité, votre conseiller bancaire ne vous assistera qu'à votre demande.

Le questionnaire de santé comporte des questions précises sur des événements relatifs à votre état de santé et ne peut pas faire référence aux aspects intimes de votre vie privée. Vous pourrez insérer votre questionnaire, une fois rempli, dans une enveloppe cachetée et seul le service médical de l'assureur en prendra connaissance. S'il a besoin d'informations complémentaires, il prendra contact avec vous pour vous demander des examens médicaux spécifiques.

### **Les crédits à la consommation affectés et dédiés (contrats non proposés par LCL)**

Si vous souhaitez un crédit à la consommation destiné à un achat précis (objet du prêt détaillé dans l'acte ou justificatif à fournir éventuellement à la banque) et sous réserve de respecter les conditions suivantes, vous n'aurez pas à compléter de questionnaire de santé :

- vous êtes âgé au maximum de 50 ans,
- la durée de remboursement du crédit est inférieure ou égale à 4 ans (différé de remboursement éventuel inclus),
- le montant cumulé de vos crédits assurés entrant dans cette catégorie ne dépasse pas 17 000 € (seuil en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 2022),
- vous devez remplir une déclaration sur l'honneur, dûment signée, de non cumul de prêts au-delà du plafond de 17 000 €.

Les découverts bancaires ou crédits renouvelables, même s'ils sont souscrits à l'occasion d'un achat précis, n'entrent pas dans la catégorie des crédits à la consommation décrite ci-dessus.

### **Les prêts immobiliers et les prêts professionnels**

Si votre état de santé ne vous permet pas d'être assuré aux conditions standard, votre dossier sera automatiquement examiné à un 2ème niveau par un service médical spécialisé. Si, à l'issue de cet examen, une proposition d'assurance ne peut toujours pas vous être faite, votre dossier sera examiné par un 3ème niveau constitué d'un « pool des risques très aggravés ». Cet ultime examen ne concerne que les prêts immobiliers et les prêts professionnels répondant aux conditions suivantes :

- l'échéance des contrats d'assurance doit intervenir avant votre 71ème anniversaire ;
- s'agissant des prêts immobiliers concernant une résidence principale, la part assurée sur l'encours de prêts n'excède pas 420 000 euros (hors crédits relais) ;
- dans les autres cas de prêts immobiliers et de prêts professionnels, la part assurée sur l'encours cumulé de prêts n'excède pas 420 000 euros.

### **Que se passe-t-il si, en raison de mon état de santé et de mes revenus, le coût de l'assurance est trop élevé ?**

La Convention AERAS a prévu la prise en charge d'une partie des surprimes éventuelles (appelée « écrêtement ») pour les personnes aux revenus modestes (achat d'une résidence principale ou prêt professionnel). Vous bénéficierez de ce dispositif si votre revenu (net imposable) ne dépasse pas un plafond fixé en fonction du nombre de parts de votre foyer fiscal et du Plafond Annuel de la Sécurité Sociale (PASS) :

- Revenu  $\leq$  1 fois le PASS si votre nombre de parts est de 1 ;
- Revenu  $\leq$  1,25 fois le PASS, si votre nombre de parts est de 1,5 à 2,5 ;
- Revenu  $\leq$  1,5 fois le PASS, si votre nombre de parts est de 3 ou plus.

Si vous entrez dans une des catégories ci-dessus, votre prime d'assurance ne représentera pas plus de 1,4 point dans le taux annuel effectif global (TAEG) de votre prêt. Sous réserve des conditions de revenus précédentes, les prêts à taux zéro (PTZ) accordés aux emprunteurs de moins de 35 ans bénéficient intégralement du dispositif d'écrêtement.

### **Que prévoit la convention AERAS pour le risque d'invalidité ?**

Dès que cela est possible pour un crédit immobilier ou professionnel, les assureurs se sont engagés à vous proposer une assurance invalidité spécifique correspondant à une incapacité professionnelle couplée à une incapacité fonctionnelle dont le taux de cette dernière est d'au moins 70 % (apprécié suivant le barème annexé au code des pensions civiles et militaires), et ce dès le contrat de premier niveau. Lorsque la garantie spécifique n'est pas possible, les assureurs s'engagent à proposer au minimum la couverture du risque de perte totale et irréversible d'autonomie.

### **Quel est le délai de traitement des demandes avec la Convention AERAS ?**

Il est fortement conseillé d'anticiper la question de l'assurance si vous pensez présenter un risque aggravé de santé. Pour un dossier complet, les professionnels de la banque et de l'assurance se sont engagés à donner une réponse à votre demande dans un délai de 3 semaines maximum pour la réponse de l'assureur et 2 semaines maximum pour celle de la banque après connaissance de votre acceptation de la proposition de l'assurance.

Ainsi, avant même d'avoir signé une promesse de vente ou que votre demande de prêt soit complétée vous pourrez déposer une demande de couverture, auprès de votre banque ou d'un assureur. Cette anticipation vous permettra d'avoir une décision d'assurance avant que votre projet immobilier soit achevé.

Lorsqu'une proposition d'assurance vous est transmise, celle-ci est valable 4 mois. Dans le cadre de l'acquisition d'un bien immobilier, cette durée est valable même si, pendant ces 4 mois, le logement financé par le crédit a changé pour autant que la demande d'emprunt porte sur un montant et une durée inférieurs ou égaux à la précédente demande.

Les professionnels de la banque se sont engagés à vous informer par écrit de tout refus de prêt qui aurait pour seule origine un problème d'assurance.

### **Que faire si l'accord de l'assurance ne peut être obtenu ?**

Si l'assurance vous est refusée vous pouvez, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un médecin de votre choix, prendre contact avec le médecin de l'assureur, pour obtenir des précisions sur les raisons médicales du refus.

En l'absence d'assurance emprunteur pour garantir le prêt (ou si ses garanties apparaissent insuffisantes pour le succès de votre opération), la Banque va encore chercher le moyen de vous permettre de réaliser votre projet. Elle essaiera de trouver avec vous, à la place de l'assurance, une garantie alternative ou complémentaire. Dans tous les cas, c'est la banque qui appréciera la valeur de cette garantie.

## **Information complémentaire sur les garanties alternatives :**

### **Dans quels cas le recours aux garanties alternatives peut-il être nécessaire ?**

- Soit lorsqu'aucune solution n'a été trouvée ou que son coût est trop élevé.
- Soit la couverture partielle d'assurance trouvée par l'emprunteur est insuffisamment protectrice pour l'emprunteur et sa famille afin d'assurer la réussite de l'opération.
- Dans ces cas si des difficultés surviennent dans le remboursement du prêt, la garantie alternative sera mise en jeu en priorité et permettra d'éviter la réalisation de l'hypothèque ou le recours à la caution mutuelle.

### **Quelles sont les conditions favorisant l'acceptation des garanties alternatives par le prêteur ?**

Une garantie alternative doit offrir la même sécurité que l'assurance pour le prêteur et l'emprunteur. Ainsi, elle doit à tout moment :

- Avoir une valeur permettant de prendre en charge soit une partie des remboursements périodiques soit tout ou partie du capital restant dû. Ainsi, les garanties alternatives qui n'ont pas une valeur constante (par exemple des valeurs mobilières) seront analysées d'une manière spécifique par le prêteur en fonction des variations qu'elles peuvent subir.
- Pouvoir être mise en jeu aisément dès que des difficultés surviennent dans le remboursement du prêt.

A titre illustratif, liste des principales garanties alternatives envisageables :

- Caution d'une ou plusieurs personne(s) physique(s). Le prêteur vérifiera attentivement que la situation financière de la caution lui permette de faire face aux engagements pour lesquels elle se porte caution ainsi qu'à ses propres engagements,
- Hypothèque sur un autre bien immobilier appartenant à l'emprunteur (résidence secondaire, logement locatif...) ou à un tiers,
- Nantissement de portefeuille de valeurs mobilières (actions, obligations, OPCVM, PEA...) ou de contrat(s) d'assurance vie appartenant à l'emprunteur ou à un tiers,
- Délégation de contrat(s) de prévoyance individuelle.

L'information ci-dessus n'a pas de caractère contractuel. Chaque situation étant spécifique, seule une analyse personnalisée permettra à l'emprunteur et au prêteur d'examiner les différentes solutions possibles et de retenir celle qui est la plus pertinente et la mieux adaptée à votre situation et à votre projet. Cette information évoque principalement le crédit immobilier mais la convention AERAS s'applique également aux prêts professionnels. N'hésitez pas à interroger votre interlocuteur habituel pour obtenir son avis sur toute autre solution qui ne figurerait pas dans cette information.

### **Où puis-je m'informer sur la convention AERAS ?**

Auprès du référent AERAS de votre banque, auprès des médecins, des organismes de santé et sociaux, des professionnels de l'immobilier et des notaires, sur [lesclesdelabanque.com](http://lesclesdelabanque.com), [aeras-infos.fr](http://aeras-infos.fr) (site officiel de la convention AERAS) et sur les sites des établissements de crédit. Un serveur vocal national d'information sur la convention AERAS est également à votre disposition 7j/7 et 24h/24 au n° 0801 010 801 (service et appel gratuits).

### **Que faire en cas de litige ?**

Si le litige concerne l'assureur, il existe un médiateur spécifique indiqué sur votre contrat.

Si le litige concerne la banque, adressez-vous à votre agence, puis au service relations clientèle de votre banque. Si le litige persiste, écrivez alors au médiateur de la banque dont les coordonnées figurent sur les relevés de compte ou sur la plaquette tarifaire.

Si vous pensez que la Convention AERAS n'a pas été appliquée correctement, vous pouvez contacter directement la Commission de médiation de la Convention AERAS. Elle facilite la recherche d'un règlement amiable du différend et favorise le dialogue si besoin, et à votre demande, entre votre médecin et le médecin conseil de l'assureur. Ecrivez à l'adresse suivante en joignant des copies de tous les documents utiles : Commission de médiation de la convention AERAS - 4 place de Budapest CS 92459 - 75436 PARIS CEDEX 09

*Ce document d'information est élaboré par CACI Vie et Non-Vie et est remis LCL.*

*CACI Vie et CACI Non-Vie – Etablissement principal : 50-56 rue de la Procession, 75015 PARIS – A compter du 1er mai 2020, l'établissement principal est transféré au 16-18 boulevard de Vaugirard, 75015 Paris – RCS Paris 509 703 468 et 509 690 715 – Succursales françaises de CACI Life et CACI Non-Life DAC – Sociétés d'assurance de droit irlandais - Siège social : Beaux Lane House, Mercer Street Lower, Dublin 2, Irlande – Immatriculées au Companies Registration Office sous les n° 306030 et 306027.*



**Votre conseiller :**  
ONAGNELIN IDA CHRISTIANE

**A l'attention de :**  
MONSIEUR ELLOUZE MOHAMED  
35 RUE DE LA REPUBLIQUE  
APPT 1507 RESIDENCE MINERVE 3  
92800 PUTEAUX

**Votre agence :** RGPSE PARIS AUSTERLITZ  
40 BOULEVARD DE L HOPITAL  
75005 PARIS

01 44 08 66 11

**Votre dossier :**  
Référence : 005517111 00

Madame, Monsieur

Suite à notre rendez-vous de ce jour pour l'étude de votre projet immobilier, j'ai le plaisir de vous remettre votre simulation. Le résultat de cette simulation n'a pas de valeur contractuelle, il vous est donné à titre indicatif pour vous permettre de préparer votre projet immobilier. Il ne constitue ni une offre de crédit de LCL, ni un engagement de ce dernier à vous le consentir. Il est issu des informations que vous nous avez communiquées et les calculs sont réalisés sur la base des taux en vigueur chez LCL.

Bien cordialement

ONAGNELIN IDA CHRISTIANE  
Votre conseiller LCL

## VOTRE SIMULATION DE PRET IMMOBILIER

### Destinée à financer :

Projet : ACQUISITION SEULE  
Nature du bien : APPARTEMENT

### Aux conditions suivantes :

#### Plan de financement :

Montant de l'opération	Apport personnel	Prêts externes	Prêts LCL envisagés
146 573,50 Eur	16 573,00 Eur	0,00 Eur	130 000,50 Eur

#### Prêts LCL envisagés :

Nature des prêts	Montant	Durée	Taux hors assurance
Solution Projet Immo à taux fixe	130 000,50 Eur	240 mois	3,27 %

**La convention AERAS facilite l'accès à l'assurance et au crédit pour les personnes présentant un risque aggravé de santé. Pour en savoir plus, un serveur vocal est à votre disposition au 0801 010 801 (numéro vert gratuit).**

#### Caractéristiques du plan de remboursement :

Durée en mois	Montant de l'échéance hors assurance	Montant de l'échéance assurance comprise
1 à 240 mois	738,68 Eur	

NB. : la mensualité indiquée est la somme des échéances de tous les prêts envisagés dans la solution.

NB. : montant de l'échéance exprimée en équivalent mensualité si périodicité non mensuelle.

#### Coût du crédit :

- Solution Projet Immo à taux fixe
- Taux Annuel Effectif Global "T.A.E.G." : 3,63 %
  - Coût du crédit hors assurance : 49 247,70 €
  - Coût du crédit assurance comprise : 51 315,90 €
  - Taux Annuel Effectif Assurance "T.A.E.A" : 0,14 %

**Document non contractuel**

Page : 1 / 2

- Assurance proposée par le prêteur qui ne s'ajoute pas aux échéances de remboursement du prêt :
  - Coût total : 2 068,20 €
  - Assurance non constante, cotisation mensuelle moyenne : 8,62 €; cotisation mensuelle minimale : 1,97 €; cotisation mensuelle maximale : 10,67 €
- Coût total de l'assurance proposée par le prêteur sur une durée de 8 ans (inclus ou non dans les échéances de remboursement du prêt) : 971,04 €
- Coût total de l'assurance proposée par le prêteur sur la durée totale du prêt (inclus ou non dans les échéances de remboursement du prêt) : 2 068,20 €

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent document sont destinées à la simulation de prêt immobilier et seront traitées suivant la politique de protection des données personnelles disponible sur le site [www.lcl.fr](http://www.lcl.fr), ou sur simple demande auprès d'une agence LCL.

Je me tiens à votre disposition pour vous accompagner dans la réalisation de votre projet.

ONAGNELIN IDA CHRISTIANE  
Votre conseiller LCL