SARL CEPP
Cré@Vallée Sud Espace Couture 24660
SANILHAC

Marie BAPPEL
0787441393
marie.bappel@cepp24.com

Réf. dossier : CEPP00846

Crédit Mutuel Sud Ouest

Demande de prêt(s)

ELODIE VALLET
YOHANN VALCKE

Projet : Ancien sans travaux Résidence principale Maison

Adresse actuelle : 29 RUE FRANCIS MARTIN 33000 BORDEAUX

Adresse du bien : 144 LIEU DIT GAUDIN 33550 CAPIAN

Dates Clés	
Compromis	
Condition suspensive	
Date prévisonnelle fin de projet	20/07/2022
Date prévisionnelle de livraison	26/10/2022

Chiffres Clés	
Revenus annuels	72 221,88 €
Charges annuelles	24 484,91 €

Projet tout frais compris	359 317,77 €
Montant du(des) prêt(s) sollicité(s)	324 317,77 €

Pourcentage d'apport personnel	10 %

Taux d'endettement	34 %
Reste à vivre par personne (parts fiscales)	1 735,46 €

Histoire du Projet :
Elodie et Yohann ont leur premier projet commun d'acquisition sur la commune de Capian.

Ils souhaitent quitter le centre de Bordeaux et s'installer plus en milieu rural avec le petit garçon, Josef né en 2021.

Ils achètent une maison pour 315ke plus 15ke de frais d'agence et une estimation de 23 589.36 € de frais de notaire. L'offre d'achat a été faite et est jointe au dossier. La signature du compromis a lieu le 26 juillet prochain.

Un apport de 35 ke est fait le restant est demandé en emprunt sur 300 mois.

Informations emprunteur(s)

Emprunteur	ELODIE VALLET	YOHANN VALCKE
Nom patronymique	VALLET	VALCKE
Date et lieu de naissance	09/02/1981 SAINT MICHEL (CHARENTE)	23/02/1985 CROIX (NORD)
Nationalité	France	France
Situation de famille	Union libre	Union libre
Date de mariage / PACS		
Régime matrimonial		
Nb d'enfant(s) à charge	1 (dont 1 en commun)	1 (dont 1 en commun)
Âge des enfants	0 ans	0 ans
Pension alimentaire versée	0,00 €	0,00 €
Pension alimentaire reçue	0,00 €	0,00 €
Résidence principale	Locataire depuis le 15/02/2018	Locataire depuis le 15/02/2018
Adresse	29 RUE FRANCIS MARTIN 33000 BORDEAUX FRANCE	29 RUE FRANCIS MARTIN 33000 BORDEAUX FRANCE
Loyer	1 090 €	0 €
Banque principale	CIC	SOCIETE GENERALE
Autre banque	FORTUNEO	CMSO ET FORTUNEO

Commentaires / Précisions :
Elodie et Yohann ont un petit garçon et sont en union libre.
Ils sont actuellement locataires dans un appartement situé vers le jardin public pour un loyer de 1190 € dont 50 € de provision pour charges.
A savoir que le loyer plus le prêt du crédit renouvelable qui se termine en août pour une mensualité de 395.36 € font au total 1585.36 € ainsi ils sont tout à fait en capacité de supporter la nouvelle mensualité de prêt.

Loyer Persistant	0,00 €
Montant taxe d'habitation	0,00 €
Montant taxe foncière	0,00 €

SARL CEPP - RCS Périgueux 823 839 006 - ORIAS 17001192 - Cré@Vallée Sud Espace Couture 24660 SANILHAC

Activité(s) professionnelle(s)

ELODIE VALLET : 2 947 €

Profession	Salaire net	Type de contrat	Ancienneté	Employeur	Adresse employeur
RESPONSABLE PRODUCTION	2 947 € sur 12 mois	CDI	16	SAS TEAMRESA	2 RUE EUGENE CHEVREUL 33600 PESSAC
Total :	2 947 €				

YOHANN VALCKE : 2 221 €

Profession	Salaire net	Type de contrat	Ancienneté	Employeur	Adresse employeur
POLICE SCIENTIFIQUE	2 221 € sur 12 mois	Titulaire	8	MINISTERE DE L'INTERIEUR	COMMISSARIAT DE POLICE MERIADECK 33 000 BORDEAUX
Total :	2 221 €				

Commentaires / Précisions :
Yohann Valcke est agent spécial technicien au sein de la police scientifique de Bordeaux.
Il a le statut de fonctionnaire.
J'ai pris les revenus de l'avis de situation 2022 sur revenus 2021 pour 26 656 € par an soit 2221.33 € par mois.
A savoir qu'à partir de juillet 2022 une augmentation de 100 € par mois a été attribué à l'ensemble du service de la scientifique que je n'ai pas pris en compte.

Elodie Vallet est responsable production au sein de la Société Teamresa à Pessac depuis juillet 2006 en CDI.
J'ai pris en compte l'avis d'imposition 2021 sur les revenus 2020 pour 35 366 € par an soit 2947.16 € par mois. Nous n'avons pas l'avis de situation 2022 pour Elodie.

Fiscalité

Emprunteur	ELODIE VALLET	YOHANN VALCKE
Revenus imposables N-1	35 366 €	26 964 €
Revenus imposables N-2	32 325 €	24 697 €
RFR N-1	39 180 €	24 268 €
RFR N-2	29 092 €	22 227 €
IR N-1	4 599 €	1 487 €
Nombre de part(s) fiscale(s)	1	1

Commentaires / Précisions :
Chacun a son propre avis d'imposition vu qu'ils sont en union libre.

Elodie ne dispose pas encore de son avis de situation 2022 sur revenus 2021 par rapport à sa location meublée.

C'est Elodie qui aura la demi-part supplémentaire pour Josef.

Chacun paye des impôts sur le revenu.

SARL CEPP - RCS Périgueux 823 839 006 - ORIAS 17001192 - Cré@Vallée Sud Espace Couture 24660 SANILHAC

Epargne résiduelle
12 479 €

Détenteur	Libellé	Type d'épargne	Estimation	Année ouverture	Année écheance	Epargne mensuelle	Nantissement
ELODIE VALLET	LIVRET A	Livret d'épargne	22 800 €			0 €	non
ELODIE VALLET	PEL	Épargne réglementée	7 249 €			0 €	non
ELODIE VALLET	CEL	Épargne réglementée	10 097 €			0 €	non
YOHANN VALCKE	PEL	Épargne réglementée	4 750 €			0 €	non
YOHANN VALCKE	LDD	Livret d'épargne	2 583 €			0 €	non
Total :			47 479 €			0 €	
Apport :			35 000 €				
Total :			12 479 €				

Commentaires / Précisions :
Elodie dispose de 40 ke d'épargne et Yohann 7 ke.

L'apport de 35 ke sera pris sur celui-ci.

Il restera environ 12 ke d'épargne.

Estimation du patrimoine
180 000 €

Propriétaire	Biens	Détention	Lieu	Estimation	Année achat	Destination	Revenus	Taxe foncière
ELODIE VALLET		PP	BORDEAUX - 33000	180 000 €	2018	Investissement locatif	850,00 €	734,00 €
Total :				180 000 €			850,00 €	

Commentaires / Précisions :
Elodie Vallet possède un nom propre un appartement dans Bordeaux pour un locatif de 850 € et une valeur estimative de 180 ke, un emprunt court dessus pour une mensualité de 649.93 € assurance incluse et un CRD restant de 115 654.90 €

Crédit(s)
CRD : 115 655 €

Titulaire	Objet	Prêteur	Capital initial	CRD	Date initiale	Date de fin	Mensualité	Devenir
ELODIE VALLET	Immobilier	CIC DU SUD OUEST	132 973 €	115 655 €	05/01/2018	05/08/2039	649,93 €	Conservé
Total :			132 973 €	115 655 €			649,93 €	

Commentaires / Précisions :
Elodie Vallet possède un nom propre un appartement dans Bordeaux pour un locatif de 850 € et une valeur estimative de 180 ke, un emprunt court dessus pour une mensualité de 649.93 € assurance incluse et un CRD restant de 115 654.90 €.

Ils ont également un emprunt renouvelable pour lequel il reste un CRD de 785.32 € et pour une mensualité de 395.36 € arrêté au 30/06/2022.
Il reste une seule mensualité au 05 août donc je ne le comptabilise pas.

Caractéristiques du projet à financer

Nature du projet	Ancien sans travaux
Usage	Résidence principale
Type de logement	Maison
RF mensuels à venir	0,00 €

Adresse du bien :
144 LIEU DIT GAUDIN
33550 CAPIAN

Zone PTZ	
Primo-accession	Non

Surface habitable	180m²
Surface terrain (m²)	200m²
Nombre de pièce(s)	5

Référence(s) cadastrale(s)
Lot(s)

Coûts du projet

Logement	315 000,00 €
Frais d'agence	15 000,00 €
Frais de notaire	23 589,36 €
Somme à financer	353 589,36 €
Frais de garantie	2 728,41 €
Frais de banque	1 000,00 €
Honoraires de courtage	2 000,00 €
Total besoins	359 317,77 €
Apport	35 000,00 €
Total emprunté	324 317,77 €

Dates Clés

Compromis	
Condition suspensive	
Date prévisonnelle fin de projet	20/07/2022
Date prévisionnelle de livraison	26/10/2022

Plan de financement

Type de prêt	Montant emprunté	Taux hors assurance	Durée (mois)	Durée diff. (mois)	Garantie	Montant garantie	Mensualité HA	Mensualité AC
Prêt principal amortissable fixe	324 317,77 €	1,60 %	300	0	AXA Caut.	2 728,41 €	1 255,35 €	1 390,48 €
Total :	324 317,77 €					2 728,41 €	1 255,35 €	1 390,48 €

ADI			
Qui	Quotité	Garanties	Déléguation ext.
ELODIE VALLET	100 %	DPTIA/ITT/IPT/IPP/RachatDosPsy	Non
YOHANN VALCKE	100 %	DPTIA/ITT/IPT/IPP/RachatDosPsy	Non

Commentaires / Précisions :
Sollicitation de prêt pour 324 317.77 € sur 25 ans avec un taux de 1.60% (grille price) garantie axa cautionnement.
Assurance emprunteur souhait de 200 % voir avec taux d'usure, si besoin 50% chacun soit 100%.

Apport de 35 ke

Endettement actuel
29 %

Pondération RF	100 %
Revenus annuels	72 222 €
Charges annuelles	20 879 €

Taux d'endettement	29 %
Reste à vivre par personne (parts fiscales)	1 886 €

Reste à vivre par personne après projet
1 735 €

Pondération RF	100 %
Revenus annuels	72 222 €
Charges annuelles	24 485 €

Taux d'endettement	34 %
Reste à vivre par personne (parts fiscales)	1 735 €

Point(s) fort(s) / Point(s) faible(s)
Contrepartie(s) validée(s)

Point(s) fort(s) :
Apport de 10%
Clients premiums
Bons revenus
Bon reste à vivre
Bon fonctionnement compte

Point(s) faible(s) :
RAS

Contrepartie(s) validée(s) :
Ouverture compte personnel et/ou joint avec domiciliation des revenus et équipés.

Recentrer la relation banque sur une seule et unique banque

Transfert épargne restante

Souscription MH

SARL CEPP - RCS Périgeux 823 839 006 - ORIAS 17001192 - Cré@Vallée Sud Espace Couture 24660 SANILHAC