

DEMANDE DE FINANCEMENT

Monsieur Sonia SANCHEZ
Monsieur Enrique CASTRO

Projet

ACQUISITION DANS L'ANCIEN

RÉSIDENCE PRINCIPALE

5 BIS CHEMIN DE LA CARRIÈRE
DE BARIAN 30620 BERNIS

Banque / Interlocuteur

Banque	BANQUE POPULAIRE DU SUD
Agence bancaire	
Interlocuteur	
Adresse	

Coordonnées

Email
Tél Mobile
Tél Fixe

👤 Renseignements emprunteurs

Type	Individu	Individu
Rôle	Emprunteur / Co-Emprunteur	Emprunteur / Co-Emprunteur
Civilité	Monsieur	Monsieur
Nom	SANCHEZ	CASTRO
Prénom	Sonia	Enrique
Date de naissance	09/03/1983 (42 ans)	07/04/1981 (44 ans)
Lieu de naissance	BERNIS	BERNIS
Pays de naissance	France	France
Code postal de naissance	30620	30620
Nationalité	France	France
Adresse mail	sonia.castro-sanchez@gard.fr	enrique@bati-diffusion.com
Téléphone portable	06-32-13-51-09	06-59-00-19-82
Adresse postale	10 Rue D'heracles	10 Rue D'heracles
Code postal	30620	30620
Ville	BERNIS	BERNIS
Pays	France	France
Statut d'occupation	Propriétaire	Propriétaire
Situation familiale	Marié(e)	Marié(e)
Date mariage / pacs / divorce	06/08/2022	06/08/2022
Régime matrimonial	Séparation de biens	Séparation de biens
RFR N-2	57 376,00 €	57 376,00 €
Montant impôt annuel	25 640,00 €	38 111,00 €

👤 Personnes à charge

Civilité	Nom	Prénom	Date de naissance	Garde alternée	A charge de	Enfant handicapé
Madame	CASTRO	Loli	26/06/2010 (14 ans)	Non	Monsieur Enrique CASTRO	Non
Monsieur	CASTRO	Llorenté	16/02/2013 (12 ans)	Non	Monsieur Enrique CASTRO	Non
Madame	CASTRO	Loli	26/06/2010 (14 ans)	Non	Monsieur Sonia SANCHEZ	Non
Madame	CASTRO	Llorenté	16/02/2013 (12 ans)	Non	Monsieur Sonia SANCHEZ	Non

💼 Situation professionnelle – Monsieur Sonia SANCHEZ

Statut professionnel	Intitulé	Employeur	Type de contrat	Date embauche	Date fin de contrat	Revenu mensuel	Période d'essai
Fonctionnaire Titulaire	ADJOINT ADMINISTRATIF PRINCIPALE 1ERE CLASSE	DEPARTEMENT DU GARD		01/03/2007		2 100,00 €	Non

Situation professionnelle - Monsieur Enrique CASTRO

Statut professionnel

Statut	Intitulé	Employeur	Type de contrat	Date embauche	Date fin de contrat	Revenu mensuel	Période d'essai	
Salarié(e) Gérant	DIRECTEUR GENERAL	PIERR ET JARDIN	CDI	01/03/2014		2 000,00 €	Non	
Statut	Intitulé	Forme juridique	Revenus retenus	Activité	Date création	Date clôture	Code Postal Ville	Immatriculation
Dirigeant(e) de Société	DIRECTEUR GENERAL	SAS	1 500,00 €		01/07/2023		Saint-Priest	69800 Saint-Priest 977 610 896 000 16
Année	Chiffre d'affaire			Dividendes		Résultat net		Revenus imposables
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Patrimoine - Bien immobilier / Détail des prêts

Type	Destination	Loyer(s) perçus	Propriétaires	Type de propriété	Localisation	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur actuelle	Mensualité prêt global
Maison (en cours de vente)	Résidence principale	Monsieur Sonia SANCHEZ, Monsieur Enrique CASTRO	Pleine propriété	10 Rue D'Heracles BERNIS (30620)	01/03/2011	180 000,00 €	380 000,00 €	1 200,00 €	
Banque	Type	Titulaire	Montant	Taux	Montant mensuel	Durée restante	Devenir du prêt	CRD	
LCL	Amortissable	Monsieur Sonia SANCHEZ, Monsieur Enrique CASTRO	Nan €	undefined	1 200 €	undefined	Conservé () jusqu'à la revente	176 000 €	

Emprunteur	Nombre biens	Revenus	Charges	Valeur des biens	CRD	Marge Patrimoine
Sonia SANCHEZ	1	0 €	1 200 €	380 000 €	176 000 €	204 000 €
Enrique CASTRO	1	0 €	1 200 €	380 000 €	176 000 €	204 000 €

Patrimoine – Part de société / Détail des prêts

Emprunteur concerné	Nom de la société	Immatriculation	% détenu	Estimation des parts	Nombre de prêts
Monsieur Enrique CASTRO	Pierr Et Jardin	83466472400012	100,00	150 000 €	0

Pas de prêt(s) associé(s)

Emprunteur concerné	Nom de la société	Immatriculation	% détenu	Estimation des parts	Nombre de prêts
Monsieur Enrique CASTRO	Bati Diffusion	61089800016	35,00	1 000 000 €	0

Pas de prêt(s) associé(s)

Emprunteur concerné	Nom de la société	Immatriculation	% détenu	Estimation des parts	Nombre de prêts
Monsieur Enrique CASTRO	Bpm Distribution	95322036500019	50,00	50 000 €	0

Pas de prêt(s) associé(s)

Crédit à la consommation

Monsieur Sonia SANCHEZ	Type	Organisme prêteur	Montant initial	Taux	Mensualité ass. comprise	Dont ass.
	Durée initiale	Date de fin	Devenir du prêt	CRD	Intégré au lissage	Pris en compte dans le calcul de l'endettement
	Véhicule	AUTRE	16 000 €		220 €	NaN €
	48 mois	()	Conservé		NaN € false	Oui

Emprunteur	Nombre crédits	Mensualité	Capital emprunté	CRD
Sonia SANCHEZ	1	220 €	16 000 €	0 €
Enrique CASTRO	0	0 €	0 €	0 €

Commentaires – Revenus, Charges et Patrimoine

Monsieur Sonia SANCHEZ

Leur actuelle RP vient d'être vendue 380 000€ (compromis signé) et il restera 204 000€ d'épargne après la vente et le solde du prêt immo

III Épargne

Détenteur(s)	Nom de la banque	Type d'épargne	Montant	Constitutif de l'apport
Monsieur Sonia SANCHEZ	LCL	Autre	800,00	Non
Monsieur Enrique CASTRO	LCL	Autre	3 000,00	Non
Monsieur Sonia SANCHEZ,Monsieur Enrique CASTRO	LCL	Compte courant	204 000,00	Non
Emprunteur			Total Épargne	
Monsieur Sonia SANCHEZ				204 800 €
Monsieur Enrique CASTRO				207 000 €
Global			207 800 €	

III Situation bancaire

Détenteurs	Nom de la banque	Type de compte
Monsieur Sonia SANCHEZ	LCL	Compte Individuel (Revenus domiciliés)
Monsieur Enrique CASTRO	LCL	Compte Individuel (Revenus domiciliés)
Monsieur Sonia SANCHEZ, Monsieur Enrique CASTRO	LCL	Compte Joint (Revenus domiciliés)

♥ Habitudes de vie

Monsieur Sonia SANCHEZ	Profession assurée : Fonctionnaire Titulaire - ADJOINT ADMINISTRATIF PRINCIPALE 1ERE CLASSE		
	Fumeur : Non		
	Kilomètres parcourus par an : 10000 km		
	Travailleur manuel : Non		
En contact avec des produits dangereux : Non		Fumeur électronique : Non	
		Travailleur en hauteur : 0 m	
		Avec outillage : Non	
		Métier considéré comme exposé : Non	
<hr/>			
Profession assurée : Salarié(e) Gérant - DIRECTEUR GENERAL			
Fumeur : Oui			
Kilomètres parcourus par an : 40000 km			
		Fumeur électronique : Non	
		Travailleur en hauteur : 0 m	
		Avec outillage : Non	
		Métier considéré comme exposé : Non	

Récapitulatif projet

Nature Acquisition dans l'ancien

Destination Résidence principale

Catégorie Maison

Nombre de personnes 6

RFR 114752 €

Année construction 1980

DPE C

Adresse Postale 5 Bis Chemin De La Carrière De Barrian

Code postal 30620

Ville BERNIS

Pays France

Zone commune B1

Valeur estimée du bien 410 000,00 €

Commentaires - Projet

PROJET:

Mr CASTRO et Mme SANCHEZ sont en train de vendre leur actuelle RP (compromis signé pour 380 000€ net vendeur) pour en acheter une autre, bien ancien sans travaux acheté à BERENIS:

Prix d'achat = 398 113€ + 20 887€ de mobilier + frais

Pas de travaux

Apport = 194 000€

Montant emprunté = 259 509,00 € sur 300mois au taux de 3,25 % avec garantie CASDEN et ass Groupe

POINTS FORTS:

- Mme fonctionnaire titulaire en poste depuis 03/2007 et Mr dirigeant salarié de sa SAS qu'il a créé en 2014
- Apport de 194 000€ et épargne restante après projet supérieure à 13 800€
- Endettement de 28,62% et reste à vivre de 3997€ pour 4 personnes
- Saut de charge 182€ par mois compensé par l'épargne restante après projet et par le fait que la nouvelle maison achetée est beaucoup plus récente et donc moins énergivore.
- Excellente tenue des comptes

CONTREPARTIES:

- Ouverture des comptes avec domiciliation des revenus et de l'épargne disponible
- Voir proposition de comptes pro de Mr
- MRH
- Parts sociales

Détails du plan de financement

☒ Données Financières

Revenus	Montant	Charges	Montant
Revenus d'activité	5600 €	Loyer	0 €
Revenus fonciers actuels	0 €	Charges issues du patrimoine	0 €
Taux de pondération actuel	70 %	Crédit conso	220 €
Revenus fonciers futurs	0 €	Autres charges	0 €
Taux de pondération futur	50 %	Charges non retenues	1200 €
Autres revenus	0 €		
Revenus non retenus	0 €		

Avant projet	Total revenus retenus	5 600,00 €	Total charges retenues	1 420,00 €
	Total revenus annuels retenus	67 200,00 €		
Après projet	Total revenus retenus	5 600,00 €	Total charges retenues	1 602,71 €
	Total revenus annuels retenus	67 200,00 €		

Chiffres clés	Montant
Taux d'endettement	25.36 %
Avant projet	
Taux d'endettement différentiel	25.36 %
Reste à vivre	0,00 €
Taux d'endettement	28.62 %
Après projet	
Taux d'endettement différentiel	28.62 %
Reste à vivre	-1 315,30 €

⌚ Plan de Financement

Projet	Montant	Financement	Montant
Prix d'acquisition	398 113,00 €	Apport (43%)	194 000,00 €
Mobilier	20 887,00 €	Prêt Externe	0,00 €
Sous-Total	419 000,00 €	Prêt sollicité	259 509,00 €
Frais de notaire	29 400,00 €		
Frais de dossier	650,00 €		
Honoraires de courtage	4 000,00 €		
Frais de garantie	459,00 €		
Total	453 509,00 €	Total	453 509,00 €

Garantie(s) Proposée(s)

Prêt	Type	Montant
Prêt principal amortissable	CASDEN	459,00 €

Assurance(s)

Emprunteur	Prêt concerné	Couverture	Compagnie	Quotité	Taux Ass.
Sonia SANCHEZ	Prêt principal amortissable	DC_PTIA, IPT, IPP, ITT, DOS_PSY	Banque	100,00 %	0,42 %
Enrique CASTRO	Prêt principal amortissable	DC_PTIA, IPT, IPP, ITT, DOS_PSY	Banque	100,00 %	0,42 %

Détails des prêts

Prêt	Montant emprunt	Durée (mois)	Taux Ass. (estimé)		TAEG (estimé)	Mensualités			Total	
			Taux	Ass.		hors Ass.	Ass.	Totale	Intérêts	Assurance
Prêt principal amortissable	259 509,00 €	300	3,25 %	0,25 %	3,93 %	1 201,06 €	181,66 €	1 382,71 €	123 408,53 €	31 896,36 €

Tableau des mensualités avec assurances

Période (mois)	% Endett. sans comp.	% Endett. avec comp.	Montant
1 → 1	28.62 %	28.62 %	1 382,71 €
2 → 48	28.62 %	28.62 %	1 382,71 €
49 → 300	24.69 %	24.69 %	1 382,71 €

Paliers par prêt

Prêt	Période (mois)	Montant
Prêt principal amortissable	1 → 299	1 382,71 €
	300 → 300	1 382,71 €

Détail des échéances

Les montants d'échéance, d'accessoires et/ou d'assurance indiqués dans ce tableau sont ceux de la première échéance de chaque année (en €).

An	Hors ass. et acc.	Assurance Accessoire									
1	1 201,06	1 382,71	6	1 224,23	1 382,71	11	1 252,66	1 382,71	16	1 287,52	1 382,71
2	1 205,32	1 382,71	7	1 229,46	1 382,71	12	1 259,07	1 382,71	17	1 295,38	1 382,71
3	1 209,76	1 382,71	8	1 234,91	1 382,71	13	1 265,75	1 382,71	18	1 303,58	1 382,71
4	1 214,39	1 382,71	9	1 240,59	1 382,71	14	1 272,71	1 382,71	19	1 312,12	1 382,71
5	1 219,21	1 382,71	10	1 246,50	1 382,71	15	1 279,96	1 382,71	20	1 321,01	1 382,71

Récapitulatif

Total emprunté	259 509,00 €
Total Intérêts	123 408,53 €
Total Assurances	31 896,36 €

Graphique

