

TECHNIQUES BANCAIRES E5A

« Marché du particulier »

Session 2009

Durée : 5 heures
Coefficient 6

Matériel autorisé :

Calculatrice y compris financière

Documents à rendre avec la copie : Néant

Composition du sujet :

- 4 dossiers indépendants numérotés de A à D pages 2 à 7
- 13 annexes documentaires, pages 8 à 20

Barème indicatif :

DOSSIER A : FAITS ET CHIFFRES DU SURENDETTEMENT DES PARTICULIERS	19 POINTS
DOSSIER B : DIFFICULTE DE REMBOURSEMENT RESTRUCTURATION DE CREDIT	34 POINTS
DOSSIER C : GESTION COURANTE DES COMPTES ET MOYENS DE PAIEMENT	32 POINTS
DOSSIER D : FISCALITE ET PLACEMENTS	29 POINTS
QUALITE PROFESSIONNELLE (ORTHOGRAPHE, EXPRESSION, PRESENTATION	6 POINTS
TOTAL	120 POINTS

LISTE DES ANNEXES

	LIBELLE	Pages
1	BAROMETRE SUR LE SURENDETTEMENT PUBLIE PAR LA BANQUE DE FRANCE FIN 2007	8
2	ENQUETE TYPOLOGIQUE 2007 SUR LE SURENDETTEMENT – SEPTEMBRE 2008 – BANQUE DE FRANCE	9 à 11
3	SITUATION BANCAIRE DU CLIENT CHATILLON	12
4	ELEMENTS DE CALCULS FINANCIERS	13
5	TABLEAU DES REVENUS ET DES CHARGES MENSUELLES PREPARE PAR M. CHATILLON	13/14
6	NOTE INTERNE SUR LE RESTE A VIVRE	14
7	AIDE AUX CALCULS FINANCIERS	14
8	L'ASSURANCE PERTE D'EMPLOI (PLAQUETTE CLIENT)	15
9	INFORMATIONS SUR LES COMPTES DEBITEURS	16
10	STATISTIQUES RELATIVES AU COMPTE DE Mlle LESSIEUR	17
11	LES RÉGIMES FISCAUX DES REVENUS LOCATIFS	17/18
12	INFORMATIONS RELATIVES À MADAME BENARJA	18/19
13	ÉLÉMENTS DE CALCUL DE L'IMPÔT SUR LE REVENU	19
14	LA FISCALITÉ DES SUCCESSIONS ET DONATIONS	19/20

CAS BANQUE COMMERCIALE DE L'EST

Vous êtes embauché(e) par la Banque Commerciale de l'Est (BCE), filiale d'un important groupe bancaire national et international. Banque de réseaux et de proximité, la BCE possède des agences dans toutes les grandes et moyennes villes du grand Est de la France.

Vous venez d'être nommé(e) dans une ville de 120 000 habitants. L'agence que vous intégrez est située dans le quartier nord de la ville dans la zone urbaine prioritaire (ZUP) des Boînes. Dans ce contexte, vous récupérez un portefeuille grand public : votre clientèle est principalement composée de familles souvent nombreuses et de jeunes actifs aux revenus irréguliers. Vous constatez également un certain nombre de retraités qui constituent la partie la plus moyenne gamme de votre fonds de commerce ainsi que des étudiants de plus en plus nombreux à s'installer dans le secteur.

Votre directeur d'agence vous a présenté à votre prise de fonction quelques lignes directrices pour orienter votre travail.

- Le suivi des dossiers de surendettement et d'incidents de crédits
- la gestion rigoureuse des comptes courants
- un effort particulier de collecte pour fidéliser la clientèle moyenne gamme.

Durant la journée du 5 avril 2009, vous serez amené(e) à rencontrer vos clients en gardant à l'esprit les recommandations de votre hiérarchie.

DOSSIER A : FAITS ET CHIFFRES DU SURENDETTEMENT DES PARTICULIERS

Votre directeur d'agence a attiré votre attention sur quelques dossiers de votre fonds de commerce qu'il juge très préoccupants en particulier quant à leur niveau d'endettement. Afin de mieux comprendre le problème, vous consultez un dossier sur le sujet.

Travail à faire

A1/ Après lecture des annexes 1 et 2 dressez un tableau descriptif des grandes Caractéristiques du surendettement aujourd'hui en France en mettant en évidence :

- Les caractéristiques générales du surendettement
- Le profil type des surendettés
- Les types d'endettement les plus souvent présents dans les dossiers
- Les causes principales des difficultés.

A2/ Indiquez les principales mesures que peuvent préconiser les commissions de Surendettement.

A3/ citez 4 moyens de prévenir les risques de non remboursement, soit lors de l'octroi De crédit, soit pendant la période de remboursement.

DOSSIER B – DIFFICULTES DE REMBOURSEMENT ET RESTRUCTURATION DE CREDIT

1^{ère} partie : restructuration de crédit

Votre premier client de ce 5 avril 2009 est M. Frédéric Châtillon. Il a téléphoné hier et vous l'avez senti très embarrassé face à des difficultés pour assurer le paiement de ses échéances de crédits.

Travail à faire

B1/ Avant de rencontrer M. Châtillon, dressez une liste sous forme de tableau des éléments positifs et négatifs de sa situation bancaire, patrimoniale et personnelle (**annexe 3**).

Lors de l'entretien avec votre client vous apprenez qu'à la suite de la perte de son emploi M. Châtillon pensait retrouver rapidement du travail pour couvrir ses échéances de crédit. C'est la raison pour laquelle lui et son épouse ont puisé dans leur épargne pour payer jusqu'à maintenant. Désormais à cours de liquidités, M. Châtillon a fini par accepter une proposition de CDI pour un poste en dessous de ses compétences, pour un salaire mensuel de 1230 €. Dans ces conditions il est probable que le couple ne pourra tenir son échéancier de prêt normalement.

Ayant une attitude responsable, le couple souhaite trouver avec vous une solution afin d'étaler sa dette et ainsi diminuer ses charges mensuelles.

Le crédit auto est laissé tel quel dans votre simulation. Seul le crédit immobilier fera l'objet de l'étude de restructuration.

Travail à faire :

B2/ Compte tenu des informations fournies en annexe 4 reconstituez la première ligne Du tableau d'amortissement

B3/ Quel est le taux d'endettement du couple en tenant compte de la baisse de ses Revenus

B4/ En tenant compte des ressources actuelles déterminez la mensualité maximale (Assurance comprise) envisageable pour permettre au couple de rembourser avec le Critère du « reste à vivre »

Sachant que le capital restant dû au jour de l'entretien (après paiement de la 73^{ème} échéance) s'élève à 96 600€ (montant arrondi à la centaine d'euros la plus proche) répondez à la question suivante.

Travail à faire :

B5/ Calculez la mensualité du crédit restructuré, hors assurance puis assurance Comprise en prenant en compte les éléments donnés en **annexe 7**

B6/ le crédit de restructuration peut il être mis en place ? Justifiez votre réponse

B7/ la banque a –elle intérêt à mettre en place cette restructuration ? Justifiez votre Réponse.

B8/ Indiquez à M. Châtillon le coût total du crédit ainsi restructuré (hors coût des garanties)

2^{ème} partie : assurance perte d'emploi

Dans ce contexte difficile, M. Châtillon est soucieux de protéger sa famille : vous rassurez votre client en lui présentant les solutions adaptées.

Travail à faire :

B9/ Expliquez à votre client l'utilité d'une assurance perte d'emploi

B10/ Convaincu par cette proposition M. Châtillon voudrait connaître le surcoût pour Sa famille.

Montrez que votre assurance est moins chère que celle de vos deux concurrents en Comparant les primes mensuelles de chacune des offres.

B11/ Expliquez à votre client les termes :

- délai de franchise
- et délai de carence

B12 / M. Châtillon s'interroge enfin sur l'indemnisation qu'il percevrait s'il était licencié par exemple le 10 mai 2010 et restait sans emploi pendant 10 mois.

Dossier C – GESTION COURANTE DES COMPTES ET MOYENS DE PAIEMENT

Durant votre journée plusieurs situations nécessitent votre analyse et votre prise de position. Vous prenez le temps de les examiner avec soin et de réagir en professionnel avisé.

Situation 1

Comme chaque matin, vous vérifiez votre liste de débiteurs (annexe 9) :

Travail à faire :

- C1/** Dans un tableau, présentez
- votre analyse de la situation de chaque débiteur,
 - la décision que vous prenez
 - vos préconisations pour éviter d'autres problèmes à l'avenir.

Situation 2

Votre cliente Mme Billot vous appelle, paniquée, car elle constate qu'elle ne peut plus utiliser son compte depuis ce matin. Elle s'interroge sur l'avis qu'elle vient de recevoir du Trésor Public. Il s'agit d'un ATD (avis à tiers détenteur) d'un montant de 1 224€ (impôt sur le revenu non acquitté).

Travail à faire :

C2/ Expliquez à Mme Billot les conséquences de l'ATD sur son compte.

C3/ Mme Billot s'inquiète pour le règlement de ses dépenses quotidiennes. Précisez-lui la notion de solde bancaire insaisissable dont elle peut bénéficier.

Situation 3

Parmi les débiteurs que vous appelez régulièrement figure une étudiante : celle-ci à des décalages de trésorerie mais s'attache à toujours couvrir très rapidement ses découverts lorsque vous l'appelez. Votre prédécesseur a ouvert le compte il y a trois mois et vous prenez le temps aujourd'hui d'observer en détail le fonctionnement de son compte.

Travail à faire :

C4/ Analyser en détail le fonctionnement du compte de Mlle Annabelle Lessieur sur les trois derniers mois. Quels sont les principaux constats que vous pouvez faire en termes de risques ?

C5/ Votre cliente vous a indiqué que ses parents travaillent dans la restauration et qu'ils l'aident régulièrement en la renflouant avec des espèces. Cependant de telles sommes en espèces vous interpellent. Quelle est la conduite à tenir face à de tels événements.

C6/ citez trois exemples de situations dans lesquelles la vigilance du banquier doit être éveillée. Quels sont les risques pour la banque de ne pas signaler ce genre de pratiques ?

Dossier D- FISCALITE PLACEMENTS

1^{ère} partie : Projet de mise en location de deux studios

Madame Benaria Solange est une jeune retraitée depuis 1 an. Ancienne secrétaire de direction à temps partiel dans le secteur privé, la pension de retraite de Madame Benaria ne s'élève qu'à 915 € soit à peine 60 % de son salaire de fin de carrière. Aussi pour faire face à ces dépenses quotidiennes et également améliorer son niveau de vie, votre cliente envisage de louer son étage en y créant deux studios qui seront loués nus.

Travail à faire :

D1/ En vous aidant de l'annexe 11, expliquez quels sont les propriétaires qui ont intérêt à recourir au régime réel et ceux qui ont intérêt à opter pour le micro-foncier.

D2/ à l'aide des éléments prévisionnels apportées par la cliente (annexe 12) aidez Mme Benaria à évaluer le régime d'imposition des revenus fonciers le plus avantageux pour les trois prochaines années.

D3/ Sachant que madame Benaria n'est pas imposable sur sa seule pension de retraite, calculez l'IR qu'elle aura à payer avec les revenus locatifs sur 12 mois (**annexe 13**)

2^{ème} partie : placement d'un héritage

Madame Benaria profite également de cette entrevue pour vous soumettre un autre sujet de préoccupation. En effet, elle vient de perdre son vieil oncle paternel qui n'avait pas de descendant direct ; elle est donc seule héritière pour un montant de 65 000€ principalement constitué de dépôts sur livrets et de quelques obligations.

- **Fiscalité de la succession**

Travail à faire :

D4/ Compte tenu du degré de parenté entre Madame Benaria et son aïeul (oncle sans descendance ni ascendance) et à l'aide de l'annexe 14, calculez à quel taux sera imposée la succession de votre cliente et les abattements qui pourront être opérés.

D5/ Quelle sera la somme disponible une fois réglée la succession.

- **Proposition de placement**

Madame Benaria n'a pas besoin dans l'immédiat de la somme héritée. Elle souhaite faire fructifier ce capital avant tout pour ces enfants et petits enfants qui en bénéficieront le moment venu. Elle aimerait également en profiter pour financer un voyage de temps en temps.

Travail à faire :

D6/ A partir de la situation de Madame Benaria et à l'aide de vos connaissances en matière de gestion d'épargne, vous élaborez une proposition chiffrée de placement en justifiant chacun de vos choix.

ANNEXE 1 : BAROMETRE SUR LE SURENDETTEMENT PUBLIE PAR LA BANQUE DE FRANCE FIN 2007

I- Flux d'entrée et de sortie des dossiers de surendettement au cours des cinq dernières années (en unités)

	2003	2004	2005	2006	2007	Total
ENTREES						
Dossiers déposés	165 493	188 176	182 330	184 866	182 855	903 720
Dossiers recevables	144 231	153 185	155 946	157 950	154 938	766 250
SORTIES						
Plans conventionnels conclus	93 012	94 415	97 391	95 853	84 343	465 014
Clôtures de procédure (après décision de recevabilité)	6 109	5 988	5 949	5 945	5 297	29 288
Recommandations élaborées par les commissions et homologuées par les juges	26 615	31 927	29 514	29 991	29 836	147 883
Décisions d'orientation vers la PRP acceptées par les débiteurs		16 397	19 259	24 190	27 959	87 805

ANNEXE 2 : ENQUETE TYPOLOGIQUE 2007 SUR LE SURENDETTEMENT – SEPTEMBRE 2008 – BANQUE DE FRANCE.

I - CARACTERISTIQUES SOCIOLOGIQUES DES SURENDETTES

La population des surendettés se caractérise toujours par la prépondérance en son sein des personnes adultes vivant seules. Une majorité encore croissante de surendettés (près de 66% en 2007 contre 64% en 2004 et 58% en 2001) sont célibataires, divorcés ou veufs. La part des personnes vivant seules est encore bien plus forte s'agissant de la population orientée vers la PRP puisqu'elle atteint 83% de l'ensemble.

Les débiteurs surendettés ayant au moins une personne à charge représentent 51% du total, ce qui traduit un nouveau fléchissement après celui constaté en 2004. Les débiteurs surendettés de la population orientée vers la PRP sont, quant à eux, un peu moins nombreux à avoir au moins une personne à charge (46%).

L'analyse par âge montre que c'est toujours la tranche d'âge de 35 à 54 ans qui regroupe la majorité des surendettés. Cependant, le "vieillissement" mis en évidence par la précédente enquête de 2004 se trouve confirmé. Ainsi, la part des 55 ans et plus s'accroît d'un point tandis que celle des moins de 35 ans régresse symétriquement d'un point. L'étude fait apparaître que la population orientée vers la PRP est plus âgée que la population totale avec une part des 55 ans et plus supérieure de 10 points et une part des moins de 35 ans deux fois moins importante.

Du point de vue socioprofessionnel, les catégories des employés et ouvriers demeurent, comme lors des précédentes enquêtes, celles qui sont les plus représentées (53%) dans les dossiers de surendettement. La part des chômeurs et inactifs continue à progresser : 36% en 2007 contre 34% en 2004.

Comme en 2004, une proportion très importante (70%) des surendettés perçoit des

revenus inférieurs ou égaux à 1500 euros par mois. La part de ceux dont les revenus sont même inférieurs ou égaux au SMIC est en forte hausse (+10%) et atteint 55%. Au sein de la population orientée vers la PRP, 81% des débiteurs ont des revenus inférieurs ou égaux au SMIC.

Le nombre de surendettés qui possèdent un patrimoine immobilier décroît encore : 8% seulement contre 10% en 2004. Dans les cas où il existe, la valeur de ce patrimoine est, en revanche, supérieure, sous l'effet de l'augmentation générale des prix de l'immobilier.

Dans 69% des cas, soit 10 points de plus qu'en 2004, cette valeur est supérieure à 76 200 euros. Il s'agit dans la plupart des cas de la résidence principale.

Un nombre marginal de dossiers, qui s'est une nouvelle fois réduit (4% en 2007 contre 5% en 2004) fait apparaître l'existence d'une épargne, dont la valeur est souvent inférieure à 1 500 euros.

Quatre débiteurs sur 10 sont propriétaires d'un véhicule (contre la moitié en 2004) ; dans la plupart des cas (81%), la valeur de celui-ci est relativement faible (inférieure ou égale à 7 600 euros).

La proportion de locataires parmi les surendettés, déjà sensiblement en hausse en 2004, s'est encore légèrement accrue pour atteindre 80%. Cette part atteint 90% pour la population orientée vers la PRP.

Suite annexe 2

II - ENDETTEMENT ET SURENDETTEMENT

Origine du surendettement		Part dans l'ensemble des dossiers (actif+passif)							
		2001	2001	2004	2004	2007 Population totale		2007 Échantillon PRP	
ACTIF	Trop de crédit	10,4	38,4	14,8	27,1	13,8	25,4	5,4	11,7
	Mauvaise gestion	7,7		6,4		6,0		2,4	
	Logement trop onéreux	3,1		1,2		1,2		0,9	
	Excès de charges	2,2		1,4		1,3		1,0	
	Autres	4,0		3,5		3,3		2,0	
PASSIF	Licenciement / chômage	26,5	63,6	30,8	72,9	31,8	74,6	32,0	88,3
	Séparation / divorce	15,5		14,7		14,7		14,5	
	Maladie / accident	9,1		10,8		11,3		18,8	
	Baisse des ressources	6,9		6,2		6,2		7,3	
	Décès	2,5		2,4		2,5		3,6	
	Autres	3,1		8,0		8,1		12,1	
TOTAL		100,0		100,0		100,0		100,0	

Le profil d'endettement type reste de nature mixte, constitué à la fois de crédits et d'arriérés de charges courantes. Il se rencontre, comme en 2004, dans 87% des dossiers.

L'endettement bancaire et/ou financier reste souvent prédominant : dans plus de 6 dossiers sur 10, les encours de cette nature représentent au moins 75% de la totalité des dettes.

Les principaux postes figurant dans les arriérés de charges courantes demeurent des dépenses afférentes au logement : loyer, électricité, gaz.... Leur poids s'est encore alourdi depuis 2004.

La part de l'endettement immobilier, déjà en régression en 2004, continue à se réduire. Aujourd'hui 8% des dossiers comportent au moins un crédit immobilier contre 10% en 2004 et 15% en 2001. L'endettement immobilier, au sein de la population orientée vers la PRP, ne représente qu'une part infime de l'endettement total.

Les crédits à court terme non assortis d'une échéance représentent une proportion inchangée (70 %) de l'ensemble des crédits dénombrés dans les dossiers. Les crédits assortis d'une échéance représentent, quant à eux, un peu plus de 26 % de cet ensemble, le solde étant constitué de crédits immobiliers, professionnels ou divers.

III - TRAITEMENT DU SURENDETTEMENT

S'agissant du « reste à vivre » (somme nécessaire à la subsistance du débiteur et à celle de son foyer) que les commissions déterminent conformément aux prescriptions posées par les textes légaux, afin de déterminer la capacité de remboursement pouvant être affectée à l'apurement du passif,[...] Il se situe encore, dans près de trois-quarts des cas, entre 800 et 1500 euros, ce qui est supérieur au minimum légal (montant du RMI majoré de 50% lorsqu'il s'agit d'un ménage).

L'enquête montre une nouvelle dégradation des capacités de remboursement dégagées. Dans 78% des cas (contre 74% en 2004), les commissions doivent traiter des dossiers avec des capacités de remboursement inférieures ou égales à 450 euros ; dans 35% des cas (contre 32% en 2004), elles sont même confrontées à une absence totale de capacité de remboursement. Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 1er août 2003, les dossiers de ce type ont vocation à être orientés vers la procédure de rétablissement personnel dès lors que la situation des débiteurs ne présente aucune perspective vraisemblable d'amélioration à terme et peut donc être qualifiée "d'irréremédiablement compromise" au sens de la loi.

Dans les autres cas, les commissions s'efforcent, conformément à la loi, d'élaborer des plans conventionnels de redressement. Dans ce cadre, le recours aux moratoires de l'ensemble des dettes, a connu une très légère augmentation (+2%). Ces moratoires sont, pour la quasi-totalité d'entre eux (93%), conclus pour une période relativement courte (inférieure ou égale à deux ans). Cette dernière tendance, déjà observée lors des deux précédentes enquêtes, s'est renforcée.

Lorsqu'il existe une capacité de remboursement, les commissions ont recours à différentes mesures, qui comportent, dans près des trois-quarts des cas, des rééchelonnements. Ces plans sont majoritairement (52%) élaborés pour une période n'excédant pas cinq ans. En matière de taux d'intérêt, les commissions parviennent à négocier, dans la plupart des cas, des réductions très substantielles : dans 60% des cas (contre 55% en 2004), elles obtiennent une suppression totale de l'intérêt et dans 20% des cas, un taux compris entre 0% et le taux légal.

Quand les commissions constatent une impossibilité de parvenir à un accord amiable, elles peuvent, à la demande du débiteur, formuler, en vue de leur homologation par l'autorité judiciaire, des recommandations comportant les mesures énumérées par les articles L. 331- 7 et L. 331-7-1 du Code de la Consommation. Depuis mars 2007, les dispositions de ces deux articles peuvent être utilisées de façon combinée.

En matière de recommandations dites « ordinaires » formulées dans le cadre de l'article L. 331-7, les rééchelonnements et les réductions du taux d'intérêt demeurent les deux mesures les plus communément pratiquées. Comme en 2004, la moitié des mesures s'exécutent sur une durée inférieure ou égale à 5 ans. Quant aux taux d'intérêt, ils sont,

comme lors de la précédente étude, dans la quasi-totalité des cas (98%), ramenés au niveau ou en deçà du taux légal ; cette réduction aboutit, encore plus souvent qu'en 2004 (71%) à ramener le taux à zéro.

Les recommandations dites « extraordinaires », formulées dans le cadre de l'article L. 331-7-1, consistent en une première phase de moratoire suivi d'un réexamen à l'issue duquel peuvent être recommandées des mesures d'effacement partiel. S'agissant des moratoires, il apparaît que dans leur grande majorité (80%), ceux-ci ont une durée égale à 24 mois soit la durée maximale légale. Les moratoires très courts d'une durée inférieure à 6 mois sont très peu nombreux (2%) et ceux dont la durée est comprise entre 6 et 23 mois représentent ensemble 15% du total.

Enfin, les « redépôts » de dossiers sont en augmentation et représentent plus du tiers des dossiers. Les redépôts peuvent être la conséquence de facteurs très divers mais résultent surtout de la survenance de modifications importantes dans la situation du débiteur (perte d'un emploi, changement dans la situation familiale) rompant l'équilibre du plan (41 % des cas) ou de la fin d'une période de moratoire (43% des cas)

La proportion des redépôts consécutifs à une incapacité avérée d'exécuter le plan (en l'absence de changement de la situation initiale) est en diminution et représente 5 % des cas [...]

A fin 2007, l'orientation en procédure de rétablissement personnel (PRP) a concerné 102 470 dossiers depuis 2004, première année au cours de laquelle la PRP a pu être mise en oeuvre. Sur cette période, ce sont environ 17 % des dossiers recevables qui ont fait l'objet d'une telle orientation. Ce pourcentage s'est cependant élevé à 20 % au cours de l'année 2007,

ANNEXE 3 : SITUATION BANCAIRE DU CLIENT CHATILLON

Date d'entrée en relation : 08/09/1993

N° compte : 523 63 1000

Agence

Bolines

Synthèse commerciale			
Statut		Client	Conjoint(e)
Nom et prénom		CHÂTILLON Frédéric	LAUDRY Audrey
Date de naissance		23/08/1967	25 /03/1973
Adresse Locataire <input type="checkbox"/> Propriétaire <input checked="" type="checkbox"/>		16 rue de la croix Brocheau	
Coordonnées	Domicile	03254467698	
	Travail		
	Portable	0686425024	
	E mail	chatillon@free.fr	
Situation de famille	Régime matrimonial		
	Enfants à charge	3(nés en 2001 ; 2003 ; 2004)	
Situation PRO	Etat (actif/inactif)	Actif	Actif
	Profession	Responsable de production	Secrétaire hospitalière
	employeur	AMD Texigraphe	CHU
	Salaire mensuel	2612 €	1453 €
	depuis	01/09/1995	1994
Historique	Etat FCC et BDF		
	Etat FICP et BDE		
	Dernier entretien	Le 10/06/2006	
	Initiative	Chargé de clientèle	
Avoirs	Epargne disponible	LDD : 240 €	LDD : 105€
	Titres	PEA clôturé	
	Assurance Vie	1200€ (ouverture en 2003)	950 € (ouverture en 2003)
	autres		
Crédits	Consommation	Non	
	Revolving	Non	
	Auto	Peugeot 206 : 120 € sur 46 mois (mise en place en 2007)	
	Habitat	140 000€ depuis 2003	
Services	Moyens de paiements	Carte débit immédiat, découvert autorisé 1500€	
	Assurance auto	AXA	
	Assurance MRH	AXA	
	Assurances santé	AXA	

Autres renseignements	10/06/2006 : client intéressé par ouverture de livrets pour les trois enfants. Fonctionnement du compte : solde moyen créditeur 853 € (aucun découvert sur les 12 derniers mois)
-----------------------	---

ANNEXE 4 : ELEMENTS DE CALCULS FINANCIERS

Extrait du tableau d'amortissement du crédit fourni par M.et Mme Châtillon

Caractéristiques	Conditions
Mise à disposition des fonds : 14 février 2003 Montant : 140 000€ Durée : 15 ans	Echéance : 14 de chaque mois Taux hors assurance : 5.5% Assurance DIT 0.3% du capital emprunté (taux global donné pour les deux têtes)

Calcul mensualité pour 1 € emprunté

n= nombre de mensualités i= taux d'intérêt périodique	$m = \frac{i}{1 - (1 + i)^{-n}}$
--	----------------------------------

Extrait de table financière : mensualité pour 1000€ empruntés

Nb Echéances	5,30%	5,40%	5,50%	5,60%	5,70%
140	9,5926	9,6431	9,6937	9,7446	9,7955
141	9,5434	9,5940	9,6447	9,6955	9,7466
179	8,0946	8,1473	8,2003	8,2534	8,3067
180	8,0651	8,1179	8,1708	8,2240	8,2774
181	8,0359	8,0887	8,1418	8,1950	8,2484
186	7,8949	7,9480	8,0013	8,0548	8,1086
187	7,8677	7,9208	7,9742	8,0278	8,0815
188	7,8407	7,8940	7,9474	8,0010	8,0548
189	7,8141	7,8674	7,9209	7,9745	8,0284

ANNEXE 5 : TABLEAU DES REVENUS ET CHARGES MENSUELLES PREPARE PAR M.CHÂTILLON

Revenus mensuels	Charges mensuelles
Salaire Monsieur : 1230 € Salaire Madame : 1453 € CAF (1) :270€	Crédit immobilier : environ 1200 € Crédit auto : 120 € Impôts : 110 € EDF-GDF-Eau : 200€ Téléphone : 100€ Assurances MRH auto : 100€ Essence, transport : 200€ Nourriture et cantine : 600€ Autres dépenses : 500€
Total : 2923€	Total : 3130 €

(1) Dans ces règles de calcul usuelles, l'agence ne tient pas compte des allocations familiales (CAF)

ANNEXE 6 : NOTE INTERNE SUR LE RESTE A VIVRE

30/12/2008

Note interne réf : 825-2009-58

Pôle risque crédits *particuliers*

B C E

Veillez trouver ci-dessous les seuils prudentiels internes pour analyser des dossiers de crédits immobiliers aux particuliers 2009 :

Le taux d'endettement ne devra pas dépasser 33% du salaire mensuel récurrent de l'emprunteur.

Le taux d'endettement ci-dessus pourra être éventuellement dépassé lorsque « le reste à vivre » c'est-à-dire le disponible après paiement des charges du crédit est jugé suffisant. On considère les niveaux de reste à vivre suivants pour l'étude des dossiers 2009 :

- 850 € pour une personne seule
- 1000€ pour un couple sans enfant
- puis majoration de 250€ par personne à charge supplémentaire.

Durée maximum du crédit : 30 ans

Garantie minimale : hypothèque conventionnelle, caution mutuelle

ANNEXE 7 : AIDE AUX CALCULS FINANCIERS

Taux annuel retenu pour la restructuration : 6% hors assurance

Assurance : 0.3% du capital emprunté (taux global donné pour les deux têtes)

Durée : 198 mensualités

Pas de frais de renégociation

Calcul mensualité pour 1 € emprunté

n= nombre de mensualités

i= taux d'intérêt périodique

$$m = \frac{i}{1 - (1 + i)^{-n}}$$

Extrait de table financière : mensualité pour 1000€ empruntés

Nombre d'échéances	5,00%	6,00%	7,00%
198	7,4270	7,9681	8,5297
200	7,3792	7,9214	8,4844
202	7,3324	7,8757	8,4400

ANNEXE 8 : Assurance perte d'emploi (plaquette client)

L'assurance perte d'emploi est un contrat qui vous permet de sécuriser votre prêt habitat, dans des conditions prévues au contrat. En cas de perte d'emploi, les échéances de votre prêt peuvent être prises en charge. Souscrire une assurance perte d'emploi pour un prêt immobilier permet de sécuriser l'opération et de protéger votre famille.

Les caractéristiques du produit :

- **Conditions de souscription** : avoir moins de 50 ans, être salarié d'un seul employeur et avoir un contrat à durée indéterminée, être assuré pour la garantie décès.
- **Conditions de prise en charge** : perte d'emploi uniquement suite à un licenciement (ouvrant droit aux allocations ASSEDIC). Age limite : 55 ans
- **Exclusions (extraits)** : départ négocié. Rupture du contrat de travail en cours ou à l'issue d'une période d'essai. Chômage partiel ou saisonnier. Chômage résultant du licenciement d'un salarié de son conjoint, ascendant, descendant, collatéral ou salarié d'une personne morale contrôlée ou dirigée par ces derniers.
- **Modalités de prise en charge** : Délai d'attente (carence) : 12 mois (pas de prise en charge si le licenciement est intervenu pendant cette période, même s'il se poursuit après ce délai. Délai de franchise : 90 jours (à partir du 1^{er} jour d'indemnisation ASSEDIC)
- **Prestations** : montant = 50% de la mensualité avec un montant maximum de 1750 €
- **Durée de versements des prestations** : 4 périodes de 12 mois (maxi) avec un délai d'attente de 12 mois entre chaque période. Chaque période de 12 mois peut être continue ou interrompue.
- **Cessation des garanties (principaux cas)** : En cas de changement de statut. A 55 ans arrêt des cotisations.
- **Tarif de l'assurance** : 0.1 % du capital emprunté soit 10 € par an pou 10 000€.

Critères	Contrat concurrent 1	Contrat concurrent 2
Age maxi à l'adhésion	50 ans	55 ans
Age maxi garanti	65 ans	60 ans
Délai de carence	1 an	6 mois
Délai de franchise	90 jours	90 jours
Durée maxi d'indemnisation pour une même période de chômage	18 mois	18 mois
Durée maxi d'indemnisation pour toute la durée du prêt	36 mois	1080 jours
Mode d'indemnisation	50%, 75% ou 100% Indemnisation maxi : 1700 €/mois et par assuré	50% ou 75 % de la mensualité plafonnée à 4500€/mois
Coût de l'assurance par mois	Couverture 50% : 0.025% Couverture 75 % : 0.0375% Couverture 100% : 0.05% Cotisation maximum par mois et par personne : 70 €	Couverture 50% : 2.08€ pour 10 000€ empruntés Couverture 75 % : 3.2€ pour 10 000€ empruntés.

ANNEXE 9 : INFORMATIONS SUR LES COMPTES DEBITEURS
--

Compte Intitulé	Nb jours débiteurs	Autorisation	Solde avant décision	Montant à décider	Type d'opération	Avoirs disponibles dans l'agence
523 911031 Mlle Legalic Claire	46	900€	- 1500€	130 € 120€	Prélèvement Cetelem et carte PASS	500 €
523 531056 M ou Mme Sanchez	15	1000€	- 800€	520€ 120€	Chèque Prélèvement trésor public	Livret : 350 €
523 841150 M ou Mme Cailliez	5	0	250€	1500€	Chèque	26K€
523 695321 M Regnier	1	200€	150€	532€	Chèque	1200€

Information complémentaires

Mlle Legalic Claire est professeur de musique. Célibataire et gagnant 1800€ par mois elle est à découvert depuis une opération chirurgicale urgente et coûteuse. Le compte a alors plongé à – 3200€ il y a un mois. Vous avez réalisé un crédit personnel de 2500€ et avez indiqué à votre cliente qu'elle devait désormais rester dans son découvert.

Mme Sanchez est livrée à elle-même : suite à votre appel téléphonique, elle vous apprend que son mari est parti depuis une quinzaine de jours après avoir vidé le compte joint. Elle se retrouve seule avec les charges de la maison (loyer 520 €) et ses trois enfants. Mme Sanchez gagne 1500€ par mois et son mari percevait quant à lui 1600€. Elle ne sait pas du tout ce qui va se passer car M. ne donne pas signe de vie et les procédures de divorce risquent de prendre du temps.

Mme Cailliez vient de perdre son mari. C'est lui qui s'occupait des comptes et les frais d'obsèques et autres devaient être payés rapidement. Vous avez eu la fille aînée qui a pris conscience du problème et va passer à la banque dans la journée.

M Regnier est étudiant en école d'architecture. Ses parents lui virent 1000€ tous les 29 du mois. Vous n'avez jamais eu de problème avec ce compte. Votre client vous indique par téléphone qu'il n'a jamais émis de chèque d'un tel montant. Il n'arrive pas à remettre la main sur son chéquier et vous propose de passer à l'agence en début d'après midi.

ANNEXE 10 : STATISTIQUES RELATIVES AU COMPTE DE MME LESSIEUR

Compte 523 521060 – titulaire : LESSIEUR Annabelle
Statistiques des anomalies en compte depuis 3 mois

Nombre de périodes débitrices	Montant découvert maximum enregistré	Montant moyen du découvert	Nombre moyen de jours de découvert consécutifs
6	822	352	1.2

Statistiques enregistrées sur 3 mois.

ESPECES	Versements	Retraits
Montant moyen	394	0
Nombre d'opérations	15	0
Guichet automatique	13	0
Guichet manuel	2	0

VIREMENTS	Reçus	Emis
Montant moyen	170	830
Nombre d'opérations	6	6

CARTE BLEUE VISA	Paiements	Retraits
Montant moyen	53	0
Nombre d'opérations	10	0

CHEQUES	Remises	Paiements
Montant moyen	0	312
Nombre d'opérations	0	5

PRELEVEMENTS	
Montant moyen	84
Nombre d'opérations	8

Total opérations Crédits : 7460 €

ANNEXE 11 : LES REGIMES FISCAUX DES REVENUS LOCATIFS

Critères	Régime réel	Régime Micro-Foncier
Biens concernés	Tous	Tous
Conditions à remplir	Pour les loyers < 15 000€, obligation de conserver ce régime pendant 3 ans	Percevoir des revenus fonciers annuels d'un montant de 15 000€ au plus
Loyer plafond au m ²	Non	non
Location à ascendant ou descendant	Possible	Possible
Déduction des charges pour leur montant réel	Oui : frais de gestion et de gardiennage (forfait 20€), dépenses d'entretien et de	

	réparation, intérêts d'emprunts, prime d'assurance	
Abattement forfaitaire possible	Non	Oui, 30%
Amortissement en % du prix d'achat	non	non
Déclaration fiscale en plus de celle du revenu	oui	non
Déficit reportable	Oui (jusqu'à 10 700€	non

ANNEXE 12 : INFORMATIONS RELATIVES A MADAME BENARIA

Fiche client

Titulaire compte	Benaria Solange	
Date de naissance	01/02/1947 à Châlons	
Adresse	41 Chemin clôs	
Tel	03 25 98 78 54 06 69 48 47 12	
Situation personnelle	Divorcée	
Enfants à charge	0	3 enfants majeurs
Immobilier	Propriétaire résidence principale (valeur 210 000€)	
Situation professionnelle Revenus mensuels	Retraitée Pension : 915 €	
Avoirs Livret LDD Assurance –vie PEA	5500€	Livret A à la concurrence : 12 000€
Crédits en cours	Néant	
Date dernier entretien	06/02/2009	
Date ouverture du compte	05/05/1998	

Projet de mise en location

Création de deux studios nus à l'étage de la résidence principale de Mme Benaria :

- **Loyers prévisionnels :**
 - 500 € et 600 € par mois
 - la cliente estime que les studios seront loués en moyenne 11 mois sur 12
- **Coûts prévisionnels annuels**
 - assurance : 250 €/an
 - Entretien courant et aménagement des studios : 300 €/an
 - Frais de gestion forfaitaires : 20 €
- **Travaux préalables à la mise en location (total pour les deux studios) :**
 - nouvelle cloison : 300 €
 - compteurs électriques : 200€

- Installation de deux coins cuisines avec électroménager : 3000 € (1500 € par studio)
- travaux de peinture et décoration : 500€

La cliente pense autofinancer les travaux par son épargne personnelle.

ANNEXE 13 : ELEMENTS DE CALCUL DE L'IMPOT SUR LE REVENU

Si le Quotient familial Q

N'excède pas 5 687 €	0%	$I = 0$
Est compris entre 5 687 € et 11 344 €	5.5%	$I = (R \times 0.055) - (312.79 \times N)$
Est compris entre 11 344€ et 25 195 €	14%	$I = (R \times 0.14) - (1277.03 \times N)$
Est compris entre 25 195 € et 67 546 €	30%	$I = (R \times 0.30) - (5308.23 \times N)$
Est au delà de 67 546 €	40%	$I = (R \times 0.4) - (12 062.83 \times N)$

R = revenu net imposable

I= impôt brut

N = nombre de parts

Q = R/N

ANNEXE 14 : LA FISCALITE DES SUCCESSIONS ET DONATIONS

- **Abattements selon les liens de parentés**

Abattements	Abattements 2008
Ascendant ou enfants	151 950 €
Personnes handicapées	151 950 €
Frères et sœurs	15 195€
Conjoint et partenaires d'un PACS (pour les donations uniquement)	7 6988 €
Neveux ou nièces	7 598€
Petit enfant (donation)	30 390€
Arrière petit -enfant	5065€
A défaut d'autre abattement (personnes sans lien de famille, concubins)	1520 €
Don de sommes d'argent (donateur moins de 65 ans/ bénéficiaire : min 18 ans	30 390€

- **Barème des droits de succession en 2008**

En ligne directe

Montant	Taux en %
N'excédant pas 7 699€	5
Comprise entre 7 699 et 11548€	10
Comprise entre 11 548 et 15195€	15
Comprise entre 15 195 et 526 762€	20
Comprise entre 526 762 036 et 861 053€	30
Comprise entre 861 053 et 1 722 105€	35
Au-delà de 1 722 105€	40

Conjoint survivant et partenaires pacsé

Exonéré pour les successions

Pour les donations

Montant	Taux en %
N'excédant pas 7 699€	5
Comprise entre 7 699 et 11 548€	10
Comprise entre 11 548 et 15 195€	15
Comprise entre 15 195 et 526 762€	20
Comprise entre 526 762 036 et 861 053€	30
Comprise entre 861 053 et 1 722 105€	35
Au-delà de 1 722 105€	40

Frères et sœurs

35 % sur la tranche inférieure à 23 299€

45% au-delà

Autre lien de parenté

Taux unique de 55% sur la totalité