

# Griffon Patrimoine immo

*Exemple de financement*

## OBJECTIF de nos in fines

**Rendre liquide du patrimoine immobilier pour anticiper sa retraite, un changement de vie. assurance facultative quelque soit l'âge du client.**

## Financement résidence secondaire / Anticipation changement de vie.

Mr et Mme Zède préparent leur départ en retraite fixé à un horizon de 3 à 4 ans. Propriétaire de leur résidence principale en région parisienne, ils souhaitent acquérir une résidence secondaire qui deviendra leur résidence principale à la cessation d'activité.

Leur maison actuelle étant intégralement payée, celle-ci va servir de garantie pour financer leur nouveau projet immobilier.

Leur projet, passer leur retraite près  
de la mer.

### Montage du dossier :

Financement résidence secondaire.

Valeur maison 700 k€ - 40% marge hypothécaire du cmt = 420 k€ de financement potentiel avec Garantie hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang . (plafond de financement au cmt 400 k€.

**Net client : 387 980 €**

400 k€ - frais liés au financement déduits du financement 12 020 € (expertise 420 € + frais de prise d'hypothèque 5 600 € + frais de dossier 6 000 € (1,50%) dont 2 600 € versé en qualité de com banque. Mandat 0 €.)

Cela permet aux clients de financer l'intégralité du projet en incluant les frais de notaire liés à l'acquisition. Pas d'impact sur l'épargne des clients.

Echéance mensuelle d'intérêts pour une durée de 60 mois : 983,00 € environ (selon le taux en vigueur du trimestre).

Durées potentielles de 60 mois. Endettement préservé car échéance d'intérêts environ 3 x inférieure à une échéance d'amortissable.

Garantie hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang. Le solde du prêt sera effectué à la vente du bien lors du départ en retraite.

Même montage possible avec nantissement d'une assurance vie.

# Griffon Patrimoine immo

## *Exemple de financement*

### Travaux dans résidence secondaire avant vente rp

Mr et Mme Zède souhaitent effectuer des travaux pour 100 k€ dans leur résidence secondaire qui deviendra leur résidence principale à la date de leur départ en retraite.

Accord pour 105 k€ avec devis justificatifs dans le cadre du montage du dossier, montant incluant les frais liés au financement.

Valeur rp 300 k€ sans encours de prêt.

#### Montage du dossier :

Prise de garantie hypothécaire sur la rp d'une valeur de 300 k€ - 40% marge hypo cmt = 180 k€ maxi de financement potentiel.

Frais liés au financement : expertise 420 € + hypothèque 1 940 € + frais de dossier 1 575 € dont 682,50 € versé en qualité de com banque.

Échéance mensuelle d'intérêts pour une durée de 60 mois : 258 € environ (selon taux en vigueur).

Le solde du prêt s'effectuera à la vente de la rp, vente envisagée d'ici à 5 ans, date de départ à la retraite.

Montage possible avec nantissement d'une assurance vie.

# Griffon Patrimoine immo

## *Exemple de financement*

### **Paiement soulte de partage suite à un divorce.**

Mr et Mme Hicks se séparent après de nombreuses années de vie commune. Mariés sous le régime de la communauté, ils avaient acquis leur rp en indivision avec 50%/50% de quotité.

Le bien est intégralement payé.

Un des deux conjoints souhaite conserver le bien avant une vente future d'ici à 8 ans.

#### Montage du dossier :

Prêt maxi de 50% de la valeur de la rp avec, **condition impérative**, la signature de l'ex conjoint en qualité de caution hypothécaire.

400 k€ - 50 % = 200 k€ - frais lié au financement : expertise 420 € + hypothèque 3 120 € + frais de dossier 3 000 € dont 1 300 € versé en qualité de com banque. Mandat 0 €

Net emprunteur : 193 460 € .

La différence versée au conjoint est effectuée par de l'épargne.

Échéance mensuelle d'intérêts pour une durée de 96 mois :

491 € environ (selon le taux en vigueur du trimestre).

Choix du client sur des durées potentielles de 60 mois.

Solde prévisionnel du prêt à la vente du bien.