HYPOTHÉCAIRE SOLUTION

www.hypothecaire-solution.fr

Nos derniers dossiers (3)

3 -ème trimestre 2019

La demande :

MR MME sont propriétaires d'un bien à PARIS. Les clients ont 65 ans tous les deux. Pas de placements financiers.

Valeur du bien 1.300 k€, Il reste 150 K de crédit à un taux de 2,5% sur 7 ans.

Les clients ont deux projets. Propriétaires de deux terrains en GRECE et au Portugal ils veulent faire construire et s'occuper eux même des travaux, avec reventes de ces deux biens sous 5 ans car plus-values conséquentes à encaisser.

La solution du IN FINE s'impose, dans cette approche d'opération de marchand de bien à l'étranger. Mensualités minorées du fait du in fine pendant la période de travaux et revente.

HYPOTHECAIRE SOLUTION se positionne :

Mise en place d'un prêt in fine sur 5 ans. Rachat du prêt actuel de 150 K€ pour respecter l'inscription en 1er rang. Sur un patrimoine de 1.3 M€ nous prêtons à hauteur de 50 % du patrimoine gagé. Soit 650 K€ qui permettent de racheter l'encours actuel de 150 K€ et de libérer 500 K€ pour les deux opérations de constructions.

Les banques françaises ne peuvent les suivre car la maitrise d'œuvre et d'achèvement n'est pas contrôlable. Qui plus est ils ne peuvent proposer un in fine, car il n'y a pas de nantissement d'épargne type assurance vie à mettre en face du prêt.

Bilan :

Prêt in fine sans adossement d'assurance, seule la garantie hypothécaire compte.

Rachat du prêt actuel + financement de l'opération = mensualités admissibles dans le budget des clients

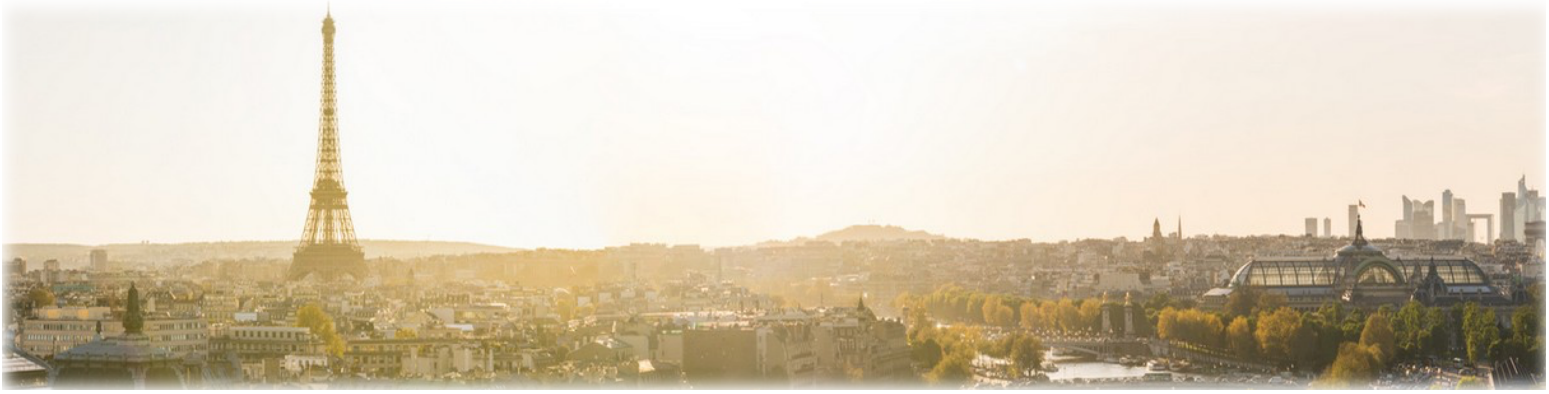
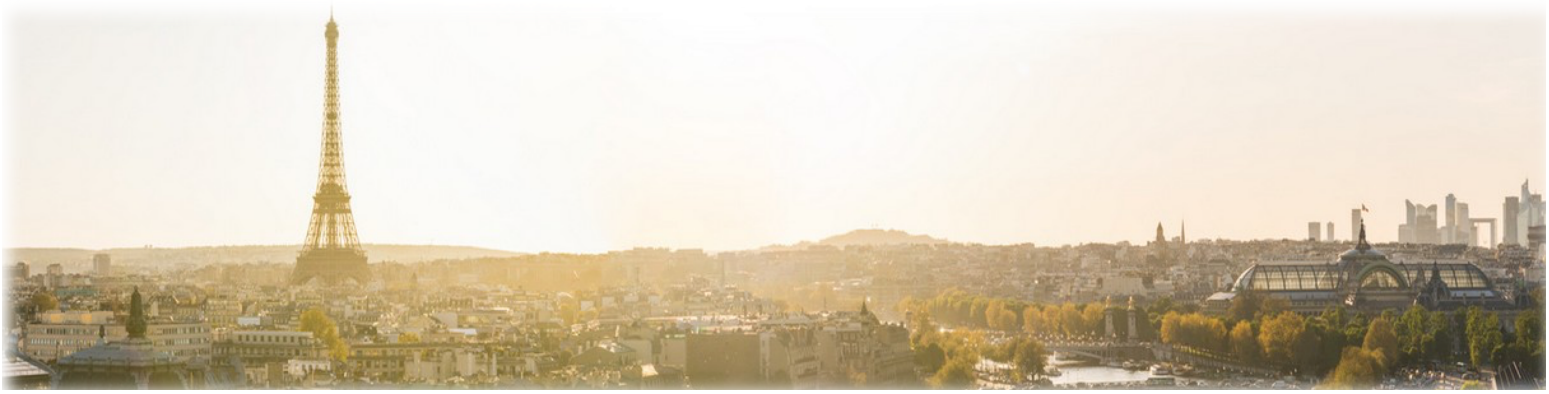
Maitrise des travaux par les clients

Pas d'ouverture de compte, pas de nantissement d'assurance vie pour un in fine, pas d'assurance de prêt, pas de changement de banque.

Le nouveau bien a été financé acte en mains – tous les frais sont inclus dans le prêt donc pas d'apport

Rendre liquide votre patrimoine pour d'autres projets.

s.busson@hypothecaire-solution.fr
06 52 34 14 84



www.hypothecaire-solution.fr