



## Exemple: Double financement temporaire

M. et Mme H. ont déniché un appartement en propriété par étages intéressant et aimeraient en sécuriser l'achat. Cependant, l'acheteur de leur maison individuelle n'a pas encore été trouvé. Ainsi, temporairement, le couple doit financer deux objets en même temps. Leurs réserves financières leur permettent de maintenir le taux de nantissement de 68 % dans des limites raisonnables, mais le calcul de la viabilité financière ne correspond pas aux normes habituelles. Néanmoins, la banque du couple est prête à accepter temporairement le financement – également en raison de la relation d'affaires de longue date – à condition qu'un locataire puisse être trouvé pour la maison individuelle.

<b>Situation initiale</b>	
Bien immobilier existante Valeur (évaluation actuelle): CHF 1 000 000.- Hypothèque existante (60%): CHF 600 000.-  Nouveau bien immobilier: Prix de vente: CHF 800 000.- Hypothèque supplémentaire (80 % de la valeur): CHF 640 000.- (soumis à un amortissement jusqu'à 65%: CHF 112 000.-*)  Revenu disponible: CHF 160 000.-	
<b>Structure de financement</b>	
Valeur du bien immobilier existant	CHF 1 000 000.-
Prix d'achat du nouveau bien immobilier	<u>CHF 800 000.-</u>
Base du prêt	CHF 1 800 000.-
Hypothèque demandée	CHF 1 240 000.-
Taux de nantissement: (CHF 1 240 000: 1 800 000 × 100)	68%
<b>Viabilité financière</b>	
Intérêts hypothécaires imputés (5% de CHF 1 240 000.-)	CHF 62 000.-
Frais annexes (1% de CHF 1 800 000.-)	CHF 18 000.-
Amortissement (CHF 112 000.- / 15)	CHF 7 470.-
Revenus locatifs éventuels du bien immobilier existant	<u>- CHF 23 000.-</u>
Total des charges imputées	CHF 64 470.-
Viabilité financière nette (CHF 64 470: 160 000 × 100)	40%
* Le calcul varie en fonction de l'institution financière	

En collaboration avec

**Beobachter**