



Arrago

LE PRÊT SOIXANTE

SOLUTION DE FINANCEMENT DES SENIORS



LIBÉREZ DU CAPITAL POUR RÉALISER CE QUI VOUS TIENT À CŒUR

SOMMAIRE

- 3 QU'EST-CE QU'UN PRÊT 60 ?**
- 4 CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES ET ATOUTS DU PRÊT 60**
- 6 FOCUS PROTECTION TRANSMISSION**
- 7 COMMENT EST UTILISÉ LE PRÊT BEL AGE ?**
- 8 OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR**
- 9 PROCESSUS D'EMPRUNT : LES ÉTAPES CLÉS À CONNAITRE**
- 12 FOCUS SORT DU CONJOINT SURVIVANT / HÉRITAGE**
- 13 EXEMPLE DE PRÊT 60**
- 15 QUESTIONS - RÉPONSES**
- 18 LEXIQUE**
- 19 CONTACT**



QU'EST-CE QU'UN PRÊT 60 ?

Le Prêt 60 est un prêt aux particuliers encadré par la loi (articles L315-1 et suivants du Code de la consommation).

POURQUOI ?

Il permet à une personne seule, ou un couple, de recevoir de l'argent en utilisant son patrimoine immobilier comme garantie (résidence principale ou secondaire), sans avoir à rembourser de son vivant.

L'argent du prêt est utilisé par le ou les emprunteurs comme bon leur semble.

POUR QUI ?

Le prêt est accordé sans limite d'âge (à partir de 60 ans), sans conditions de ressources financières et sans questionnaire de santé, à condition d'être propriétaire.

VOS INTERÊTS PROTÉGÉS

Le montant à rembourser ne pourra jamais excéder la valeur du bien hypothéqué (au moment du remboursement). Si la valeur du bien hypothéqué est supérieure au montant à rembourser, la différence revient à l'emprunteur ou à ses héritiers.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES ET ATOUTS DU PRÊT 60



LES PRINCIPAUX CRITÈRES

- Emprunteur(s) âgé de 60 ans ou plus (sans limites d'âge) ;
- Bien situés en France métropolitaine ;
- Être plein propriétaire ;
- Maison ou appartement (nous consulter pour des biens atypiques) ;
- Usage exclusif d'habitation ;
- Si bien locatif : bail loi 1989 (hors LMP) ;
- Bien d'une valeur de 150.000 € minimum ;
- Emprunt minimum 50.000 € ;

UN CRÉDIT SANS MENSUALITÉ

C'est la principale caractéristique du Prêt 60. Du vivant de l'emprunteur, aucun remboursement n'est dû (que ce soit en capital ou en intérêt). Vous jouissez **à 100%** de la somme prêtée, sans vous soucier de mensualités, ce qui vous permet de financer librement vos projets et de ne pas impacter votre budget.

La somme perçue n'est pas imposable.

Le remboursement intervient pour l'emprunteur soit au moment du décès (dans le délai légal de la succession), soit de la vente de son bien.

UN CRÉDIT POUR LEQUEL VOTRE ÂGE EST UN AVANTAGE

Plus vous êtes âgé, plus nous pouvons vous prêter. Le Prêt 60 a cette particularité que les montants prêtés sont directement liés à l'âge de l'emprunteur.

Nous pouvons par ailleurs vous prêter sans limite d'âge ! Nous prêtons même aux heureux centenaires.

Il est disponible **dès 60 ans**. Pour les couples, il faut que les emprunteurs aient tous les deux 60 ans.

UN CRÉDIT VOUS APPORTANT TOUTE LIBERTÉ

Vous pouvez utiliser comme bon vous semble les sommes prêtées.

Le Prêt 60 est un prêt dit « non affecté », ce qui signifie que le montant du prêt n'est pas fléché vers un usage particulier (à l'exception du financement des dépenses liées à une activité professionnelle, qui est proscrit).

C'est ainsi **une grande liberté** qui vous est conférée, et c'est là tout le sens du Prêt 60.

Liberté dans l'usage, et liberté dans le temps puisqu'aucune date de remboursement n'est imposée non plus.



UN CRÉDIT PLAFONNÉ SÉCURISANT POUR VOS HÉRITIERS

La loi apporte **une protection** à l'emprunteur et ses héritiers en plafonnant le montant de la dette à la valeur du bien hypothéqué.

Concrètement, au moment du remboursement du prêt, le bien hypothéqué sera expertisé par un expert indépendant pour en déterminer la valeur.

Le montant de cette expertise constituera le montant maximal à rembourser par l'emprunteur.

Exemple :

Michel est propriétaire d'une maison expertisée à 300 000 € au moment de l'octroi du prêt. Le montant obtenu est de 150 000 €. Au décès de Michel, cette maison vaut 350 000 €. Le montant à rembourser ne pourra pas être supérieur à 350 000 €.

Si le montant à rembourser (capital de départ majoré des intérêts), s'élève à 355 000 €, alors la banque assume la différence de 5 000 €, ne pouvant les réclamer aux héritiers de l'emprunteur.

Si le montant à rembourser s'élève à 250 000 €, alors :

- Soit les héritiers remboursent ce montant et gardent le bien immobilier
- Soit le bien immobilier est vendu et la différence est conservée par les héritiers (soit 100 000 €)

Enfin parce que vous restez propriétaire, toute hausse de l'immobilier vous bénéficie directement, et à vous seul.

C'est la différence majeure avec la vente en viager, qui elle est irréversible et dont la hausse de l'immobilier ne bénéficie qu'à l'acheteur.

UN CRÉDIT RÉVERSIBLE À TOUT MOMENT

Le Prêt 60 peut être interrompu à tout moment, à l'initiative de l'emprunteur. Il lui suffit de rembourser le prêt, en contrepartie du versement d'une indemnité de remboursement anticipé fixée par la loi (son montant est faible et ne représente pas plus de 4 mois d'intérêts).



Exemple :

Michel est propriétaire d'une maison expertisée à **300 000 €** au moment de l'octroi du prêt. Le montant obtenu est de **150 000 €**. Quelques années plus tard Michel dispose de liquidités et souhaite rembourser son prêt.

Si le montant à rembourser (capital de départ majoré des intérêts et d'une pénalité de remboursement anticipé) s'élève à **180 000 €**, alors Michel procède à un remboursement anticipé, le prêt est soldé et la garantie est levée.

De même, si Michel décide de vendre sa maison et qu'elle vaut à ce moment-là **330 000 €**, lors de la vente les **180 000 €** dus au titre du prêt seront remboursés et Michel conservera la différence.

FOCUS

PROTECTION TRANSMISSION



La Protection Transmission est une offre exclusive et innovante que nous sommes les seuls à proposer !

Nous vous offrons de la modularité avec un emprunt en rapport avec vos besoins.

La Protection Transmission permet à l'emprunteur de sécuriser une partie de la valeur de son bien pour ses héritiers.

Comment ? En limitant l'emprunt à une partie de la valeur du bien.

Exemple : Un emprunteur apporte en garantie un bien d'une valeur de **500 000 €**. Le montant maximum du crédit pouvant lui être octroyé est de **250 000 €**. L'emprunteur ne souhaite emprunter que **150 000 €**, soit un montant correspondant à **60%** du montant maximum auquel il aurait pu souscrire. **La Protection Transmission** permet à l'emprunteur de protéger **40%** de la valeur de son bien, car il aura fait un Prêt 60 sur uniquement **uniquement 60% de la valeur de son bien**.

EN RÉSUMÉ

QU'EST-CE QUE LA PROTECTION TRANSMISSION ?

C'est une garantie qui permet à l'Emprunteur de sécuriser une partie de la valeur de son bien s'il ne souhaite pas en libérer toute la valeur.

CETTE GARANTIE A-T-ELLE UN COÛT ?

Non, elle est mise en place sans frais supplémentaires.

LA GARANTIE S'APPLIQUE-T-ELLE EN CAS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ TOTAL DU PVH AVANT LE DÉCÈS DU CLIENT ?

Oui, le montant du remboursement total du client ne pourra jamais dépasser la fraction de la valeur du bien.

COMMENT VA S'APPLIQUER LA GARANTIE LE JOUR DE LA SUCCESSION ?

Lors de la succession les héritiers sont assurés de percevoir le pourcentage protégé de la valeur actualisée du bien, quel que soit le montant dû au titre du Prêt 60.

COMMENT EST UTILISÉ LE PRÊT 60 ?

**COMPLÉTER
VOTRE
RETRAITE**

**AIDER
VOS PROCHES**

**VOUS FAIRE
PLAISIR**



L'emprunteur jouit d'une liberté totale dans l'utilisation des sommes prêtées, à l'exception du financement des dépenses liées à une activité professionnelle. Voici les projets auxquels les emprunteurs allouent généralement leur prêt :

- **La perte de revenus à la retraite**
- **Le remboursement de crédits**
- **L'aide intergénérationnelle**
- **Les projets-loisirs**
- **Les travaux de rénovation**
- **Les dépenses de santé**

OBLIGATIONS DE L'EMPRUNTEUR

Le montant du prêt viager hypothécaire est notamment déterminé par la valeur du bien immobilier hypothqué. La conservation de sa valeur est donc primordiale pour le prêteur, ce qui fait naître quelques devoirs à la charge de l'emprunteur :

- **Apporter tous les soins raisonnables à son bien,**
- **Permettre occasionnellement l'accès au bien à un expert indépendant (exemple tous les 5 ans),**
- **Assurer son bien conformément à son usage (résidence principale ou secondaire).**

ATTENTION, LE BIEN DOIT RESTER À USAGE D'HABITATION PENDANT TOUTE LA DURÉE DU PRÊT !

VOTRE BIEN VOUS
OUVRE L'ACCÈS
AU CRÉDIT



PROCESSUS D'EMPRUNT : LES ÉTAPES CLÉS À CONNAITRE



ETAPE 1 L'ÉLIGIBILITÉ DU BIEN IMMOBILIER ET DE L'EMPRUNTEUR

Vous échangez avec un conseiller pour définir votre projet et vous assurer que le Prêt 60 est la solution qu'il vous faut. Vous entrez dans la phase de constitution du dossier. Sont notamment pris en compte les éléments essentiels suivants :

- **Votre âge, votre situation maritale**
- **La localisation du bien**
- **L'emprunteur doit être une personne physique et être propriétaire de ce bien (le bien ne doit pas être en SCI)**

ETAPE 2 L'EXPERTISE

Si votre dossier est éligible, la banque (après avoir émis un avis favorable) fait procéder à une expertise du bien par un tiers indépendant. Concrètement, l'expert va prendre rendez-vous avec vous et visiter votre logement (intérieur et extérieur) pour évaluer au mieux sa valeur. C'est une étape indispensable pour pouvoir calculer le montant que la banque peut vous prêter.

ETAPE 3 LA DÉTERMINATION DU MONTANT DU PRÊT

Au retour de l'expertise, la banque définit alors le montant maximum du prêt en fonction de :

- **l'âge de l'emprunteur,**
- **la valeur expertisée du bien immobilier.**

Vous choisissez alors avec votre conseiller le montant que vous souhaitez emprunter, dans la limite du montant maximum possible. Si vous n'empruntez pas tout, notre solution vous permet de sanctuariser la partie non utilisée de votre bien (voir focus Protection Transmission page 7).

ETAPE 4 L'OFFRE, PUIS LE RENDEZ-VOUS AVEC UN NOTAIRE

Dès le montant fixé, la banque émet l'offre de prêt qui reprend l'ensemble des conditions du prêt. Cette offre est, comme pour un prêt immobilier, soumise à un délai de réflexion de 10 jours.

Une fois que vous avez accepté cette offre, un rendez-vous avec votre notaire est pris pour signer l'acte authentique. C'est aussi l'occasion pour l'emprunteur de disposer des conseils et de l'expertise du notaire, garant des intérêts de l'emprunteur.

ETAPE 5 LE VERSEMENT DU PRÊT

c'est à l'issue de la signature du contrat chez le notaire que le prêteur vous versera le montant emprunté (déduction faite des frais) pour la réalisation de vos projets, sous 48 heures.



FOCUS

SORT DU CONJOINT SURVIVANT



Lors du décès de l'emprunteur, si le conjoint est co-emprunteur, il dispose naturellement du droit de rester dans son logement puisqu'il reste propriétaire du bien.

FOCUS

HÉRITAGE

Au décès de l'emprunteur, le prêt doit être remboursé par les héritiers. Pas de panique, les héritiers ont jusqu'à 6 mois pour rembourser le prêt, le temps de régler la succession.

Par ailleurs, les héritiers bénéficient en plus d'une double protection :

- **Le montant du prêt à rembourser ne pourra jamais excéder la valeur du bien. Les héritiers n'auront jamais à supporter le poids de la dette excédant cette valeur,**
- **Le prêt viager hypothécaire protège également les héritiers en reversant la valeur du bien hypothqué, si le montant de la vente de celui-ci est supérieur au montant à rembourser.**



UN CRÉDIT
SÉCURISANT
POUR VOS
HÉRITIERS

IMPLIQUER VOTRE FAMILLE

La souscription à un Prêt 60 est une décision importante notamment concernant l'héritage que vous pourriez transmettre à vos proches. Il est donc conseillé d'en aviser votre famille et nous espérons que ce document pourra répondre à vos interrogations.

EXEMPLE DE PRÊT 60

Nicole et Bernard sont propriétaires d'un bien immobilier dont la valeur s'élève à 520 000 €. Ils souhaitent bénéficier d'un PVH en donnant en garantie leur résidence principale. Après étude de leur dossier et expertise, la banque a calculé une capacité d'emprunt de 182 000 €. La durée prévisionnelle du prêt sera de 18 ans. Pour un taux d'intérêt révisable du prêt de 6,11%¹, des frais de garantie hypothécaire estimés à 3 090 € et des frais d'entrée à 11 011 € (déduits du montant qui vous sera versé) :

- **Après 5 années, le coût global du crédit sera de 77 324 € et le Taux Effectif Global (TEG)* de 7,89 %**
- **Après 10 années, le coût global du crédit sera de 161 833 € et le TEG* de 6,99 %**
- **Après 15 années, le coût global du crédit sera de 279 914 € et le TEG* de 6,79 %**

¹ TAUX EN VIGUEUR AU 1^{ER} NOVEMBRE 2023

**POUR UN COUPLE,
NICOLE 75 ANS
& BERNARD 75 ANS**





**SI VOUS SOUHAITEZ DÈS À PRÉSENT COMMENCER
À CONSTITUER VOTRE DOSSIER , VOICI LA LISTE DES PIÈCES
DONT NOUS AVONS BESOIN :**

CONCERNANT L'EMPRUNTEUR :

- Pièce d'identité en cours de validité
- Dernier avis d'impôt sur le revenu
- 3 derniers mois des comptes bancaires

CONCERNANT VOTRE BIEN :

- Titre ou attestation de propriété complet
- Dernier avis de taxe foncière

QUESTIONS RÉPONSES



J'aimerais obtenir un Prêt 60 en mettant un bien de notre SCI en garantie, est-ce envisageable ?

Non. Car le bien doit être la propriété d'une **personne physique**.

Le bien hypothéqué est-il toujours ma propriété ?

Le prêt viager hypothécaire n'entraîne aucun transfert de propriété. **Votre bien reste votre propriété.**

Vais-je payer des intérêts sur mon prêt ?

Pas pendant la vie du prêt. Ce paiement interviendra au moment du remboursement de votre prêt et non mensuellement comme dans un prêt classique.

Ai-je des obligations pendant la durée du prêt ?

Vous devez apporter tous les soins nécessaires à l'**entretien** de votre propriété et de vous abstenir d'en diminuer la valeur.

Que se passe-t-il au moment du remboursement ?

Deux cas de figure peuvent se présenter. Vos héritiers ont le choix entre :

- Rembourser le montant du prêt et conserver le bien, ou
- S'ils ne disposent pas des fonds nécessaires, procéder à la vente du bien pour rembourser la dette.

Combien de temps prennent l'ensemble des démarches ?

Le processus peut être **rapide**. Une fois la décision prise de souscrire à un Prêt 60, il suffit de constituer son **dossier de prêt**, de faire **expertiser** son bien et de conclure le **contrat de prêt** chez le notaire. Il est important de prendre le temps de réfléchir en amont et de joindre votre famille à votre décision.

Puis-je déménager ?

Vous êtes libre de déménager du logement hypothéqué. Si ce déménagement est dû à la vente du bien, alors vous serez tenu de procéder au remboursement du montant du prêt. Sinon, il vous faudra simplement continuer à

entretenir le bien.

Pourrais-je réaliser des travaux d'aménagement dans ma maison ?

Tout à fait. Non seulement l'utilisation des sommes obtenues par la souscription d'un Prêt 60 est libre, mais elle est fréquemment destinée au **financement de travaux**.

Est-il possible de rembourser une partie du prêt avant son échéance ?

Absolument. Vous pouvez effectuer un **remboursement anticipé du prêt**, en partie ou en intégralité, moyennant le versement d'une indemnité au prêteur (déterminée par la loi).

Le Prêt 60 a-t-il un impact fiscal ?

Non le **montant emprunté n'est pas taxable**. Par contre il réduit votre patrimoine immobilier ce qui peut faire baisser votre IFI si vous en payez.

Le Prêt 60 a-t-il un impact sur mes prestations sociales ?

En France les prestations sociales dépendent soit des revenus soit de votre patrimoine. Le **Prêt 60 n'impacte**



LEXIQUE

● CAPITALISATION

Somme d'argent produisant des intérêts, qui au fil du temps, vont être intégrés au capital et produire à leur tour des intérêts.

● DETTE

La dette du prêt viager hypothécaire est égale au capital prêté (sous forme de versement unique) majoré des intérêts capitalisés pendant la durée du prêt. Elle est plafonnée à la valeur du bien apporté en garantie.

● EMPRUNTEUR

Désigne celui qui emprunte seul ou ceux qui empruntent en qualité de co-emprunteurs.

● HYPOTHÈQUE

OU GARANTIE

HYPOTHÉCAIRE

Garantie accordée à un créancier sur un immeuble, sans que le propriétaire du bien en soit dépossédé.

● SOINS RAISONNABLES

Expression consacrée pour qualifier l'ensemble des soins, attentions (assurances, travaux, entretien) qu'il convient d'apporter raisonnablement à un immeuble pour en préserver la qualité, la valeur ou l'usage normal.

● TEG

Le taux effectif global (TEG) reflète le coût réel du crédit. Il s'agit du taux réellement pratiqué pour une opération de crédit déterminée. Il comprend nécessairement les intérêts conventionnels auxquels s'ajoutent, en vertu de l'article L. 314-1 du code de la consommation, « les frais, les taxes, les commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, supportés par l'emprunteur et connus du prêteur à la date d'émission de l'offre de crédit ou de l'avenant au contrat

de crédit, ou dont le montant peut être déterminé à ces mêmes dates, et qui constituent une condition pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées ».

● VENTE EN VIAGER

Consiste à vendre un bien immobilier à un tiers en échange du versement d'une **rente viagère** périodique (mensuelle, trimestrielle ou annuelle).

Cette rente peut s'accompagner d'un **bouquet**, c'est-à-dire une somme d'argent versée comptant au moment de la signature de l'acte de vente. La vente en viager repose sur le principe d'**aléa**.

En effet, ni le vendeur ni l'acquéreur ne savent au moment de la signature de l'acte de vente pour quel montant le bien sera acquis, puisque ce montant dépend de la date du décès du vendeur.

POSTAL

ARRAGO

14-20, rue Mathurin
Régnier
75015 Paris

TÉL

01 84 25 74 60

EMAIL

pret60@arrago.fr

WEB

www.arrago.fr

CONTACT





DOCUMENT À CARACTÈRE PUBLICITAIRE ET SANS VALEUR CONTRACTUELLE.
CE DOCUMENT VOUS EST REMIS PAR VOTRE CONSEILLER.

DISTRIBUTEUR : FIMPACT, EXPLOITANT LA MARQUE COMMERCIALE ARRAGO – SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE ; 14-20 RUE MATHURIN RÉGNIER 75015 PARIS, 910 958 164 R.C.S. PARIS ; AGRÉÉ EN QUALITÉ DE MANDATAIRE NON EXCLUSIF PAR L'ORIAS (23 000 884). PRÊTEUR : CFCAL BANQUE – SOCIÉTÉ ANONYME À DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE, DONT LE SIÈGE SOCIAL EST SITUÉ AU 1 RUE DU DÔME 67000 STRASBOURG, 568 501 282B R.C.S STRASBOURG, AGRÉÉE EN QUALITÉ D'ÉTABLISSEMENT DE CRÉDIT PAR L'AUTORITÉ DE CONTRÔLE PRUDENTIEL ET DE RÉSOLUTION (15149). UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ. VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER. AUCUN VERSEMENT, DE QUELQUE NATURE QUE CE SOIT, NE PEUT ÊTRE EXIGÉ D'UN PARTICULIER, AVANT L'OBTENTION D'UN OU PLUSIEURS PRÊTS D'ARGENT. OPÉRATION PORTANT SUR UN PRÊT VIAGER HYPOTHÉCAIRE (L315-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION). POUR UN PRÊT DE 200 000 EUROS AVEC UNE DUREE PRÉVISIONNELLE DE 15 ANS, FRAIS DE 16 000 EUROS (SOIT 8,00%) DONT 3300 EUROS DE FRAIS DE NOTAIRE ; POUR UNE DURÉE DE 5 ANS, LE TEG SERA DE 7.89% AVEC UN COÛT GLOBAL DU CRÉDIT DE 85 036 EUROS, POUR UNE DURÉE DE 10 ANS, LE TEG SERA DE 7.00% AVEC UN COÛT GLOBAL DU CRÉDIT DE 177 903 EUROS, POUR UNE DURÉE DE 15 ANS, LE TEG SERA DE 6.7% AVEC UN COÛT GLOBAL DU CRÉDIT DE 302 827 EUROS. L'ACCEPTATION DE L'OFFRE NE PEUT INTERVENIR QUE DIX JOURS APRÈS SA RÉCEPTION PAR L'EMPRUNTEUR. ELLE FAIT ALORS L'OBJET D'UN ACTE NOTARIÉ. JUSQU'À L'ACCEPTATION DE L'OFFRE PAR L'EMPRUNTEUR, AUCUN VERSEMENT SOUS QUELQUE FORME QUE CE SOIT NE PEUT ÊTRE FAIT, AU TITRE DE L'OPÉRATION EN CAUSE, PAR LE PRÊTEUR À