



GARANTIES SUR PRETS IMMOBILIERS

Lors d'un achat immobilier, si vous souhaitez bénéficier d'un prêt, la banque demandera généralement des garanties. Elles permettent à l'établissement prêteur de se protéger en cas de défaillance de l'emprunteur. Concrètement, en cas de problèmes, ce dispositif juridique permet aux établissements prêteurs d'appréhender et de faire vendre le bien financé pour récupérer les fonds octroyés.

CREDIT-ALPIMMO vous aide à faire le point sur les principales garanties susceptibles de vous être demandées lors de votre opération de financement.

En effet toutes **les garanties n'ont pas le même coût**, et toutes ne présentent pas **les mêmes contraintes**, notamment en cas de revente.

On distingue principalement 5 types de garanties :

- L'hypothèque
- Le privilège de prêteur de deniers
- Le cautionnement mutuel
- La caution personnelle
- Le nantissement



L'HYPOTHEQUE

Cette garantie traditionnelle est très répandue. Si l'emprunteur n'honore pas ses remboursements, elle donne droit au créancier de faire saisir le logement et de le vendre aux enchères afin de récupérer le montant des sommes dues. Le plus souvent, elle est utilisée pour des crédits destinés à financer des travaux de construction ou lors de la renégociation d'un prêt. L'hypothèque est très fréquemment demandée lorsque le prêt est débloqué en plusieurs fois pour financer une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), la construction d'une maison individuelle ou des travaux.

Elle doit être inscrite à la conservation des hypothèques par un notaire.

Pour l'emprunteur, cet acte notarié entraîne un certain nombre de frais, comprenant le salaire du conservateur des hypothèques, les émoluments du notaire (proportionnels au montant du prêt), la TVA et la taxe de publicité foncière.

Plus le montant emprunté est élevé, plus le coût de l'inscription de la garantie diminue proportionnellement car il existe des frais fixes (non proportionnels au montant de l'inscription).

La mainlevée d'hypothèque :

Le remboursement total d'un crédit immobilier ne lève pas immédiatement l'hypothèque qui reste valable pendant la durée initiale du prêt augmentée de deux ans (ou un an pour les hypothèques prises après le 25 mars 2006). Au-delà, l'emprunteur n'a aucune démarche à faire, l'inscription s'éteint d'elle-même.

Si vous revendez votre bien avant le terme du crédit (cas d'un remboursement anticipé total), **vous devrez vous acquitter des frais dits de « mainlevée d'hypothèque »**. Cet acte notarié consiste à radier l'inscription d'hypothèque en cours et atteste que vous avez bien remboursé le crédit. Les frais de mainlevée sont calculés sur le montant initial du prêt.

Si le bien est revendu moins d'un an après le remboursement normal du prêt, les notaires acceptent généralement un courrier de la banque, attestant que le crédit a bien été remboursé. Dans ce cas-là, il ne sera pas nécessaire de procéder à une mainlevée de l'hypothèque.



LE PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Le privilège de prêteur de deniers fonctionne sur le même principe que l'hypothèque. Elle permet donc, au prêteur, de saisir le bien et de le vendre par voie judiciaire si l'emprunteur ne parvient pas à rembourser ses échéances de prêt.

En revanche, le privilège de prêteur de deniers (PPD) **ne peut porter que sur des biens existants** (de l'ancien ou du neuf dont la construction est complètement terminée ou des terrains) puisqu'il est destiné à garantir le financement de l'acquisition d'un bien immobilier.

Le PPD n'est généralement pas utilisé sur un prêt relais, et, n'est pas possible pour le financement de travaux.

Le privilège de prêteur de deniers fait l'objet d'un acte notarié et doit être inscrit à la conservation des hypothèques dans les deux mois qui suivent la vente. L'intérêt pour l'emprunteur, c'est qu'il est exonéré de taxe de publicité foncière. **Cette garantie reste donc moins coûteuse qu'une hypothèque.**

Un seul PPD peut être pris sur un bien, contrairement à une hypothèque (on parle alors d'hypothèque de premier rang ou de deuxième rang). Le PPD est par ailleurs prioritaire sur toutes les autres inscriptions, même devant une hypothèque.



Les banques sont de plus en plus nombreuses à accepter, comme garantie, les engagements des sociétés de cautionnement mutuel. Ces établissements pratiquent la mutualisation des risques. L'emprunteur verse une somme proportionnelle au montant de son crédit sur un fonds garanti et en contrepartie, la société s'engage à payer les échéances si l'emprunteur est défaillant. **Les banques sont plutôt favorables à ce type de garantie** car elles n'ont pas à gérer de contentieux directement avec le client et sont assurées d'obtenir le remboursement du crédit.

La contribution versée à la société de caution se divise en deux parties : une commission qui est définitivement acquise par l'organisme de caution et une contribution versée au fonds mutuel de garantie, qui peut, selon les établissements, être partiellement ou totalement reversée à l'emprunteur à la fin du crédit.

Cette garantie est plutôt intéressante car elle peut être utilisée pour des biens neufs ou anciens et ne nécessite aucuns frais de notaire ni de mainlevée. Ces avantages ont une contrepartie car les sommes à verser au départ par l'emprunteur pour la mise en place du cautionnement, peuvent s'avérer plus importantes que pour une garantie hypothécaire. Elles varient, selon les sociétés entre 0,5% et 2,5% du montant du prêt.

Exemples de sociétés de cautionnement :

- *Crédit Logement*
- *SACCEF* (Caisses d'Épargne)
- *CAMCA* (Crédit Agricole)
- *SOCAMI* (Banque populaire)
- *CMH* (Crédit Mutuel)
- *Bred Habitat* (Bred)...

Les Mutuelles

Par ailleurs, certaines mutuelles d'assurance ou de prévoyance proposent un service de cautionnement à leurs bénéficiaires comme les mutuelles de la Fonction Publique (Éducation nationale, RATP, Poste, Police...) pouvant se porter caution pour les fonctionnaires si le prêt est souscrit dans un établissement financier partenaire.



LA CAUTION PERSONNELLE

Elle peut être acceptée en garantie d'un crédit par certains prêteurs. La personne qui se porte caution s'engage à payer à la place de la personne qui est cautionnée, en cas de défaillance dans le remboursement des échéances de cette dernière. Il ne s'agit pas d'un engagement moral, mais d'un acte qui peut être lourd de conséquences pour la situation personnelle de la caution.

La loi a prévu que l'acte de cautionnement respecte un certain nombre de formes, à peine de nullité : il doit être écrit, il doit contenir un certain nombre de mentions obligatoires écrites de la main de la caution, sa nature doit être clairement précisée (caution simple ou caution solidaire). En outre, un établissement de crédit ne pourra pas se prévaloir d'un engagement qui était manifestement disproportionné par rapport aux revenus ou au patrimoine de la caution au moment de la signature de l'acte.



LE NANTISSEMENT

Le nantissement est défini dans le code civil (article 2071) comme un contrat par lequel un débiteur remet une chose à son créancier pour sûreté de la dette. Il peut s'agir d'une alternative à l'hypothèque ou la caution mutuelle, si vous détenez des valeurs, que vous pouvez remettre au banquier en garantie. Il peut s'agir de contrats d'assurance-vie ou de placements sûrs. L'établissement bancaire a alors la possibilité de vendre ces valeurs pour se rembourser, si l'emprunteur ne paie pas ses échéances. Cette garantie engendre peu de frais, mais elle est souvent réservée aux clients des banques, disposant d'un portefeuille de valeurs suffisant pour garantir leur crédit.

Le nantissement de contrat d'assurance vie est parfois utilisé en garantie du remboursement des crédits In Fine.