

FICHE DE CONSEILS

CAUTION BANCAIRE OU HYPOTHEQUE

Lors de l'achat immobilier financé au moyen d'un emprunt, la banque demande une garantie qui peut être une caution bancaire ou une hypothèque.

Le cautionnement bancaire

Il est assuré par les établissements financiers ou d'assurance ou encore les mutuelles professionnelles. Les conditions financières proposées varient d'un établissement à l'autre et selon le montant emprunté, le montant des échéances et l'âge de l'emprunteur.

Dès le déblocage des fonds, l'emprunteur doit verser à l'organisme de caution une contribution proportionnelle au montant de son prêt, composée d'une participation à un fonds mutuel de garantie et d'une commission.

Pour avoir une idée de son coût, la plupart des établissements de caution proposent sur le site Internet des simulateurs qui calculent le montant de cette garantie.

La caution n'est pas automatique, elle peut être accordée ou refusée si le dossier ne répond pas aux critères qu'elle s'est fixée.

A l'échéance des remboursements du prêt, et en l'absence d'incident de paiement pendant la durée du crédit, la plupart des établissements remboursent une partie de la somme versée au fonds mutuel de garantie.

En cas d'impayés, en général trois ou quatre échéances non réglées, la caution paye le prêteur. Elle se retourne alors vers l'emprunteur défaillant, soit en tentant de trouver une solution amiable, en accordant des délais de paiement, par exemple, soit en intentant une procédure pour saisir le bien et se rembourser sur le prix de vente.

L'hypothèque

Le bien immobilier est alors directement affecté à la garantie du remboursement du prêt. Si les mensualités ne sont pas réglées, la banque peut saisir le bien et le vendre.

Cette hypothèque est établie par le notaire et publiée au service des hypothèques. Elle est soumise à la taxe de publicité foncière, ce qui en augmente le coût.

Les frais d'établissements sont payés par l'emprunteur.

L'inscription hypothécaire est valable, pour toute la durée du prêt, plus 1 an, mais elle ne peut excéder 50 ans. Une fois cette année écoulée, l'inscription tombe d'elle même et disparaît sans frais, ni formalités. En cas de revente, après le remboursement du prêt mais avant le délai d'un an, l'acquéreur demandera au vendeur de procéder à la main levée de l'hypothèque dont les frais sont à la charge du vendeur. Ils s'élèvent à environ 2% du prêt garanti.

Bon à savoir

Il arrive que la banque propose à la place de l'hypothèque une garantie très proche, appelée le privilège de prêteur de deniers, qui a un coût moins élevé que l'hypothèque. Celui-ci est toutefois réservé au financement d'acquisition de biens déjà bâtis. Il ne peut être utilisé pour la construction d'une maison ou d'un appartement acheté sur plan.

Texte de référence :

Article 2413 et suivants du Code civil

En savoir + : www.service-public.fr

Dernière actualisation : Septembre 2017