

Garanties de prêt immobilier : cautionnement, hypothèque, PPD...

Dans le cadre d'un prêt immobilier, votre banque demandera généralement une garantie. Si vous n'honorez pas les remboursements, ce dispositif juridique lui permettra d'appréhender et de faire vendre le bien financé pour récupérer les fonds octroyés.

On distingue quatre types de garanties : le **cautionnement**, l'**hypothèque**, le **privilège de prêteur de deniers** et le **nantissement**.

Le cautionnement

Le cautionnement représente, depuis le début des années 2010, la majorité des garanties prises par les établissements bancaires. Cette garantie est matérialisée par un engagement d'une **société de cautionnement mutuel**. Ce type d'établissement pratique 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 souvent (mais pas systématiquement) 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.

Les frais de cautionnement varient selon les sociétés et peuvent être différents selon qu'il s'agisse d'un prêt classique ou d'un prêt réglementé ou selon l'âge des emprunteurs.

L'exemple de « Crédit Logement »

La caution de **Crédit Logement** est la plus connue. Son coût est calculé, sur chaque prêt, en fonction du capital emprunté.

Par exemple, pour un capital emprunté de 100 000 euros, à la mise en place du prêt, vous paierez la garantie *Crédit logement* 1 610 euros (Barème Classic au 1er janvier 2019), répartis de la sorte : 490 € pour la commission de caution, acquise définitivement et 1 120 € pour le Fonds Mutuel de garantie. Mais, en fin de prêt, *Crédit Logement* devrait vous rembourser 801 € (soit 71% de la somme versée sur le Fonds, le taux de restitution pouvant être révisé trimestriellement).

Crédit Logement propose, par ailleurs, un barème *Initio* accessible quand l'emprunteur (ou l'un des coemprunteurs) est âgé de moins de 37 ans, et pour lequel la commission de caution est payée qu'en fin de remboursement du prêt, par déduction sur les sommes remboursées au titre du FMG. Dans ce cas, pour un prêt de 100 000 euros, le coût initial est de 1 120 € et le remboursement final de 201 € (barème *Initio Standard* au 1er janvier 2019). Ce barème revient un peu plus cher mais permet d'éviter d'avancer les fonds.

Il existe d'autres sociétés de cautionnement, quelquefois affiliées directement à des banques comme la *SACCEF* (Caisses d'Épargne), la *CAMCA* (Crédit Agricole), la *SOCAMI* (Banque populaire) ou le *CMH* (Crédit Mutuel)...

Les Mutuelles

Comme les banques, certaines mutuelles d'assurance ou de prévoyance proposent un service de cautionnement à leurs adhérents.

C'est le cas des 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 plus connue est la **CASDEN** qui permet aux salariés de l'Éducation Nationale de bénéficier d'une garantie sans frais.

Voir également les **cautionnements souscrits par des personnes physiques**

L'hypothèque

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 comporte un certain nombre de dépenses, comme les frais de publicité foncière (ou salaire du conservateur des hypothèques, avant 2013), les émoluments du notaire (proportionnels au montant du prêt), la TVA, les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière (proportionnelle avec un montant minimum)... Plus le montant emprunté est élevé, plus le coût relatif de l'inscription de la garantie diminue car il existe des frais fixes (non proportionnels au montant de l'inscription).

Par exemple, en janvier 2019, pour un emprunt de 40 000 euros en France métropolitaine, les frais d'hypothèques s'élèveront à environ 1,37% alors que pour un crédit de 250 000 euros, ils seront d'environ 0,58%, d'après les données de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL).

Des tarifs préférentiels sont appliqués pour les prêts conventionnés (comme le **prêt PAS**), pour les **prêts à taux 0%** et les **prêts PEL** car ces prêts peuvent être exonérés de la taxe de publicité foncière et les émoluments de notaires, réduits.

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 d'un an, dans la limite de 50 ans. 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 et sont décroissants : ils représentent environ 1% du montant d'un prêt de 50 000€, 0,65% d'un prêt de 100 000€, et 0,45% d'un prêt de 200 000€.

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 privilège de prêteur 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.

Différence importante avec l'hypothèque : 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. Pour l'achat d'un bien en VEFA ou la construction d'une maison neuve, le PPD est possible, mais il ne pourra concerner que le premier acompte versé à la signature chez le notaire. Mais il semble que tous les conservateurs des hypothèques n'aient pas la même interprétation de la faisabilité dans ce cas. Aussi, en pratique, un PPD pour une VEFA reste rare et suppose une hypothèque en complément. Le PPD n'est généralement pas utilisé, non plus, 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.

Le nantissement

Le nantissement est défini dans le code civil (articles 2355 et suivants) 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. Si l'emprunteur ne paie pas ses échéances, l'établissement bancaire a alors la possibilité de vendre ces valeurs pour se rembourser. 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 d'**assurances vie** est parfois utilisé en garantie du remboursement des **crédits in fine**.

Que se passe-t-il en cas de défaut de remboursement ?

Si jamais l'emprunteur n'honore plus ses remboursements, l'établissement créancier peut activer la garantie et procéder à la vente du bien hypothéqué, nanti ou sur lequel il dispose du privilège du prêteur de deniers.

Les montants issus de cette vente seront déduits de la dette de l'emprunteur. Si la vente permet de récupérer des sommes supérieures à la dette, l'excédent est restitué à l'emprunteur. En revanche, si la somme est insuffisante, la banque peut poursuivre l'emprunteur pour tenter de récupérer la dette restante. Ce scénario est cependant rare, les établissements ayant l'habitude de prêter un montant sensiblement inférieur à l'estimation de la valeur du bien porté en garantie.

Ne pas confondre garantie et assurance emprunteur !

Les garanties bancaires sont à distinguer de l'**assurance emprunteur**. En effet :

- Les garanties bancaires protègent exclusivement la banque, contre les risques de non-paiement des mensualités du crédit par l'emprunteur.
- L'assurance emprunteur couvre principalement l'emprunteur (et indirectement la banque) contre les risques liés à sa santé. En cas de problème médical (entraînant une baisse importante de

revenus) ou d'un décès, la compagnie d'assurance prend en charge le paiement des mensualités en lieu et place de l'emprunteur (ou de sa famille). Mais de ce fait, elle protège également la banque d'un risque de non-remboursement.

Dans la pratique, les banques réclament à la fois la souscription d'une assurance emprunteur et la prise d'une garantie bancaire.

