

Garanties et cautions pour un crédit immobilier.

Pour qu'une banque accorde un prêt pour financer un achat immobilier, elle exige que l'emprunteur contracte une garantie en plus de la classique assurance de prêt. Cette garantie permet de couvrir les risques liés au défaut de paiement de l'emprunteur. Il en existe trois types, à savoir l'hypothèque, le cautionnement et l'Inscription en Privilège de Prêteurs de Deniers

Comprendre les frais de garantie d'un crédit immobilier

Pour qu'une banque accorde un prêt pour financer un achat immobilier, elle exige que l'emprunteur contracte une garantie en plus de la classique assurance de prêt. Cette garantie permet de couvrir les risques liés au défaut de paiement de l'emprunteur. Il en existe trois types, à savoir l'hypothèque, le cautionnement et l'Inscription en Privilège de Prêteurs de Deniers.

La traditionnelle hypothèque

En cas de défaut de paiement de vos mensualités, l'hypothèque permet à votre banque de saisir votre bien immobilier et de le vendre aux enchères judiciaires. Le prix de vente du bien immobilier est utilisé par l'établissement prêteur pour régler le capital restant dû de votre emprunt. Si vous parvenez par contre à rembourser votre prêt jusqu'à sa dernière échéance, l'hypothèque est levée sans frais après 1 an.

En cas de remboursement anticipé de la totalité du prêt ou de vente du bien concerné avant la fin du remboursement du crédit, vous avez la charge de régler des frais de mainlevée d'hypothèque. Le coût de cette mainlevée d'hypothèque est calculé au taux de 0,7 % sur le capital initial emprunté. Il est à préciser que vous devez payer certains frais pour

souscrire une hypothèque conventionnelle, à savoir les frais liés à la signature d'un acte authentique chez un notaire, les frais liés à l'inscription au bureau des hypothèques du lieu d'implantation du bien et la taxe de publicité foncière.

L'IPPD – Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers

L'Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers est une autre option de garantie de crédit immobilier. C'est une variante de l'hypothèque donnant le droit à la banque de procéder à la saisie et à la vente du bien immobilier de l'emprunteur défaillant. À la différence d'une hypothèque qui peut être utilisée dans le cadre d'un emprunt pour l'achat d'un bien en cours de construction, l'IPPD garantit uniquement les prêts servant à financer l'achat d'un logement existant ou d'un terrain.

L'Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers est exonérée de la taxe de publicité calculée à hauteur de 0,715 % du montant initial du prêt. Cette garantie est donc moins coûteuse que l'hypothèque. Comme pour l'hypothèque, les frais de mainlevée de l'IPPD incombent à l'emprunteur en cas de remboursement anticipé total du crédit ou en cas de vente du bien immobilier en gage avant la date d'échéance du prêt.

Le cautionnement personnel ou mutuel

Le cautionnement est un autre type de garantie qui est actuellement le plus utilisé par les emprunteurs. Vous avez le choix de contracter une caution personnelle ou mutuelle. La caution personnelle est très rare, puisqu'il s'agit de présenter à la banque une personne qui s'engage à se porter caution pour rembourser les sommes dues en cas de problème de paiement de l'emprunteur.

La caution mutuelle, quant à elle, est moins chère et plus simple à obtenir. Dans ce cas, vous devez cotiser à une mutuelle ou à une société de cautionnement avec d'autres emprunteurs. En plus de cette cotisation appelée « commission

de caution », vous devez payer 0,8 % du capital emprunté pour alimenter le Fonds Mutuel de Garantie. En contrepartie, la société ou la mutuelle se porte caution pour votre emprunt immobilier. Si aucun problème de remboursement n'est survenu, certaines sociétés ou mutuelles vous accordent un remboursement partiel des sommes que vous avez versées à la fin du remboursement de votre emprunt.

Le coût des frais de garantie d'un prêt immobilier

Le coût des frais de garantie d'un crédit immobilier varie en fonction de la somme empruntée et du type de garantie utilisé. Le coût de l'hypothèque s'élève par exemple à environ 2 % du capital initial du prêt. Ce coût est divisé en différents postes : les émoluments du notaire, la taxe foncière et l'inscription à la conservation des hypothèques. Avec le cautionnement, l'emprunteur doit payer une commission de caution préétablie par la société de cautionnement ou la mutuelle, avec ou sans le Fonds Mutuel de Garantie. Avec l'IPPD, le coût total est à environ 0,8 % de la somme prêtée additionnée d'un montant fixe de 500 euros.