

La garantie des crédits immobiliers

Lors de la mise en place d'un crédit immobilier, les banques sollicitent une garantie financière de la part de l'emprunteur. À votre capital emprunté vont venir s'ajouter les frais de garantie. Il s'agit de dépenses supplémentaires auxquelles les emprunteurs ne pensent pas toujours. A quoi servent ces frais de garantie de prêt immobilier, quelle garantie choisir et combien coûte-t-elle ?

Qu'est-ce que les frais de garantie d'un prêt immobilier ?

Il s'agit pour la banque, organisme prêteur, de se protéger dans le cas où l'emprunteur ne serait pas en mesure de rembourser ses échéances. Les frais de garantie de votre crédit immobilier représentent ainsi une garantie de paiement pour l'organisme prêteur en cas de problème tel qu'un défaut de remboursement du ou des crédits en cours.

Ils sont bien distincts de l'assurance emprunteur qui, elle, couvre votre prêt en cas de décès, d'invalidité ou d'incapacité.

Comment garantir un crédit immobilier ?

Il existe 3 types de garanties de prêt immobilier permettant à la banque d'être payée en cas de défaillance de l'emprunteur.

La caution

Garantie la plus utilisée, elle consiste à faire appel à une société de cautionnement. Il existe une multitude de sociétés de cautionnement. Citons cependant celles affiliées aux organismes financiers, ou encore de mutuelles. Cette garantie présente l'avantage d'être simple, rapide à mettre en œuvre et ne nécessitant pas d'intervention notariale puisqu'il s'agit

d'un acte sous seing privé.

Notons que la caution peut également être une personne physique.

L'hypothèque

Hypothéquer un bien immobilier se fait devant notaire. En cas de non-paiement des échéances de prêt, la garantie hypothécaire autorise la banque à vendre votre bien afin de se faire rembourser les sommes dues. En pratique, l'hypothèque porte sur le bien à l'origine du prêt.

Le privilège de prêteur de deniers

Constaté dans un acte notarié, le privilège de prêteur de deniers (PPD) permet de garantir votre crédit immobilier. Le créancier, en l'occurrence la banque, dispose d'un privilège qui le rend prioritaire sur tous les autres créanciers. Dans le cas où votre bien immobilier doit être saisi et vendu, la banque sera souvent payée en premier. Elle peut également vendre le bien en cas d'impayé. Cette garantie ne peut être choisie que lorsque l'objet du crédit est un bien déjà construit ou pour l'achat d'un terrain.

Pour plus d'information votre expert crédit immobilier YMANCI Corsica Finances est à votre écoute