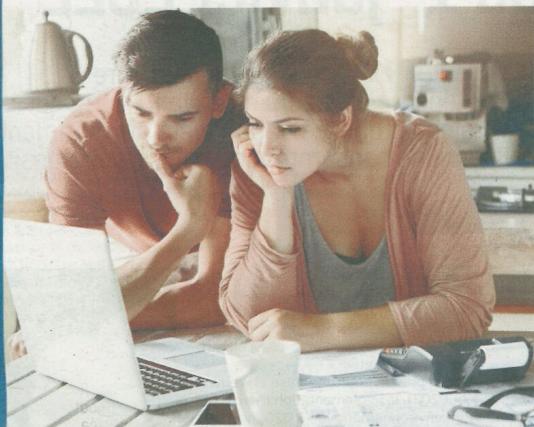


Achat immobilier : quelle garantie choisir ?



L'achat d'une maison, d'un appartement, d'une résidence secondaire, est souvent le projet immobilier d'une vie. Pour le financer, le recours à un prêt est généralement nécessaire. Si la banque prête de l'argent, elle entend en toute logique être garantie du remboursement de sa créance.

Pour cela plusieurs solutions sont possibles. Mais les deux principales sont au choix, une inscription hypothécaire sur le bien ou la caution.

L'inscription hypothécaire

« La banque va prendre une garantie dite réelle sur le bien, à savoir que c'est le bien acheté qui servira de garantie et sur lequel la banque se retournera en cas de défaut de paiement, explique Caroline Grosjean, présidente de la Chambre départementale des Notaires de l'Ain. Si la somme empruntée est utilisée pour payer le prix de vente, cela s'appelle un privilège de prêteur de deniers. Il y aura alors une réduction

des taxes dues à l'État. C'est donc peu onéreux. Attention si vous empruntez pour des travaux ou autre, le coût sera légèrement plus élevé » précise-t-elle.

Cette inscription est effective pour toute la durée du prêt, plus une année. En effet, il faut laisser le temps à l'établissement bancaire de se retourner contre l'emprunteur, ce délai évite que les emprunteurs cessent de payer les dernières échéances sachant que la banque n'aura pas le temps de mettre en œuvre sa garantie. L'inscription disparaît d'elle-même au bout de ce délai. « Si la personne revend son bien avant la fin de son prêt, elle aura l'obligation d'enlever l'inscription du bien pour que le nouvel acquéreur puisse à son tour donner le bien en garantie à sa banque », souligne M^e Grosjean. Dans ce cas-là, les frais de la mainlevée seront à la charge du vendeur. Cependant, s'il s'agit d'un remboursement sans revente par la suite, il ne sera pas nécessaire de faire la mainlevée.

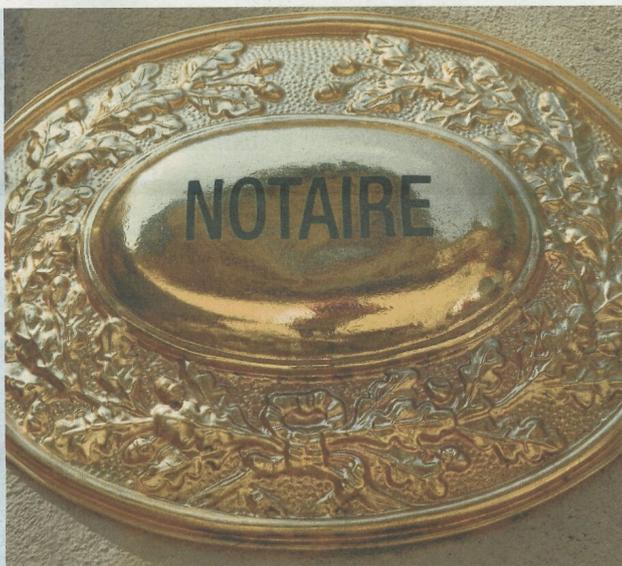
La caution, la deuxième solution

Au cours de la phase de négociation du prêt permettant de mener à bien le projet immobilier, le représentant de la banque pourra proposer une seconde solution : faire cautionner le prêt par une société de caution. « La plupart du temps, il s'agit d'une filiale de l'établissement bancaire, tient à souligner M^e Grosjean, notaire à Gex. « Il est tout de même important de souligner qu'il s'agit d'une entité différente ».

Contrairement à l'hypothèque, il n'y aura pas d'inscription sur le bien. Toutefois, ce service sera facturé et les frais appliqués sont plus élevés que pour l'inscription hypothécaire. « Si le prêt est remboursé sans incident, l'établissement de caution promet le remboursement d'une partie de ces frais...

À noter qu'il est difficile de déterminer quel en sera le montant tant le calcul est parfois obscur, reconnaît la présidente des notaires de l'Ain. Cependant en cas de défaut de paiement, c'est la totalité du patrimoine du porteur de projet qui servira de garantie. »

Dans ce qui peut vite devenir un véritable labyrinthe, les candidats à l'achat d'un bien immobilier ont une fois de plus tout intérêt à se tourner vers l'un des professionnels regroupés au sein de la Chambre départementale des notaires de l'Ain. Vers quel organisme se tourner ? Comment éclairer sa lanterne et choisir la meilleure solution en fonction de sa situation personnelle ? Les explications les plus pertinentes leur seront fournies.



2

3

Que se passe-t-il si je ne peux plus payer ?

En cas de défaut de paiement au moment du remboursement du prêt accordé par l'organisme bancaire, la différence entre l'inscription hypothécaire et la caution prend toute sa dimension.

« Si le choix a été l'inscription, le bien donné en garantie sera susceptible d'être saisi et vendu, explique M^e Grosjean. Si la personne a opté pour une caution, toutes ses possessions pourraient être saisies par l'organisme à qui les fonds sont dus désormais ».

En cas de garantie hypothécaire c'est la banque qui sera le créancier. Cependant, si la défaillance dure trop longtemps, le service contentieux de l'établissement bancaire prendra le relais et se chargera du traitement du dossier. « À ce stade, la négociation est déjà plus difficile, reconnaît la présidente des notaires. En cas de caution, la banque sera entièrement remboursée et c'est

l'établissement qui deviendra le créancier. La banque ne sera plus concernée. »

Que faire pour limiter les risques ?

Une nouvelle fois, le notaire est le mieux placé pour fournir à son client les éclairages nécessaires : « Si vous avez un problème, il faut prendre contact avec votre banquier et lui expliquer votre situation, conseille M^e Caroline Grosjean. La plupart des prêts sont modulables. Ce sera plus cher in fine, mais un accord peut ponctuellement soulager une situation ou donner du temps pour une mise en vente du bien dans de bonnes conditions. » « Quoi qu'il en soit, ajoutez-t-elle, il ne faut pas se laisser imposer sa garantie mais prendre la mesure de ce qui est proposé et envisager les choses jusqu'au bout. Prendre conscience de l'étendue du patrimoine que vous allez donner en garantie à votre banque ou à l'établissement de caution. »

Caroline Grosjean Présidente de la Chambre des Notaires de l'Ain.

