

Hypothèque, privilège de prêteur de deniers ou caution ?

Le banquier ne prête que s'il peut récupérer les fonds qu'il a avancés et ce, en cas de défaillance de l'emprunteur.

Les garanties hypothèque, privilège de prêteur de deniers et caution sont susceptibles de garantir tous types de prêts. Toutefois, les établissements bancaires peuvent avoir en matière de garanties des exigences ou des habitudes contre lesquelles il n'est souvent pas possible de faire prévaloir un point de vue différent.

L'hypothèque et le privilège de prêteur de deniers:

Ces deux formules de garanties permettent au créancier, pendant toute la durée de l'emprunt, d'exiger la mise en vente de l'appartement, de la maison et du terrain, en cas de non remboursement du prêt. Pour le l'emprunteur, la différence entre ces deux formules de garanties se fait au niveau du coût, **le privilège de prêteur de deniers étant le moins cher**. Cette dernière garantie fonctionne de la même manière que l'hypothèque et permet la saisie et la vente du bien par voie judiciaire.

Toutefois, le privilège de prêteur de deniers, ne peut garantir que le paiement du prix d'achat d'un bien déjà existant. Par conséquent, il ne convient pas pour une vente sur **plan et la construction d'une maison individuelle**. Dans ce dernier cas, seule la partie du prêt qui sert à l'achat du terrain à bâtir peut bénéficier du privilège de prêteur de deniers, tandis que la partie du prêt servant au financement de la construction peut faire l'objet d'une hypothèque.

Rôle du notaire dans la prise de garantie:

Dans l'acte qu'il rédige, le notaire constate l'origine des fonds prêtés, et leur destination ainsi que l'acceptation par le débiteur de l'octroi d'une garantie sur son bien au profit du créancier (banques, autres...). Ce faisant, le bénéficiaire du prêt s'engage, s'il ne peut plus rembourser l'emprunt, à accepter que le créancier puisse exercer une procédure de saisie de son bien, laquelle aboutie à la vente forcée du bien hypothéqué et permet le remboursement des sommes prêtées.

Il n'en reste pas moins que cette garantie n'a d'utilité qu'à condition que la garantie ait fait l'objet d'une **inscription au bureau des hypothèques**.

L'inscription de la garantie au bureau des hypothèques:

Le notaire chargé de représenter et de défendre les intérêts du créancier doit procéder sans délai à **l'inscription du privilège**. En effet, lors de la vente forcée d'un bien immobilier grevé d'une garantie, les créanciers sont payés les uns après les autres, dans l'ordre de la date à laquelle la garantie a été prise. Telle est l'utilité de la publication de la garantie à la **conservation des hypothèques**, cette dernière détermine le rang de la garantie. On notera qu'en cas de privilège du prêteur de deniers, le rang rétroagit à la date de la vente lorsque l'inscription a lieu dans les deux mois suivant la vente.

Le coût de la garantie:

L'hypothèque supporte la taxe de publicité foncière égale à **0.615%** du montant de l'emprunt, le droit de timbre, le salaire du conservateur des hypothèques, les honoraires du notaire, la TVA et les débours, soit environ **20%** supplémentaires, auquel s'ajoutent les frais de mainlevée (calculés sur le capital restant dû). Globalement, le prix de revient d'une l'hypothèque est d'environ **2%** du montant du prêt. Le privilège de prêteur de deniers est moins cher, car il est exonéré de la taxe de publicité foncière. Dans les deux cas, la rédaction par le notaire de l'acte d'emprunt assorti d'une garantie donne lieu à une rémunération sous forme d'émoluments.

En pratique toutefois, le banquier s'efforce de défendre les intérêts de son client et demande la garantie la moins onéreuse ce qui peut conduire à un fractionnement de la garantie lorsque le montage financier s'y prête, comme par exemple l'achat d'un terrain et la construction d'une maison individuelle, l'hypothèque peut être associée au privilège de prêteur de deniers.

La mainlevée de l'hypothèque:

La durée de vie d'une hypothèque est égale à celle du prêt plus **deux ans**. Après ce délai, l'hypothèque s'éteint sans qu'il soit nécessaire d'accomplir de formalité et ne prévoir aucun frais. En revanche, si le bien est revendu avant la fin du prêt, il convient de le libérer de toute hypothèque et de payer les frais de mainlevée, ceux-ci sont calculés en fonction du capital restant dû au moment de la vente. Il arrive toutefois que l'acquéreur renonce à ce droit, notamment lorsque l'hypothèque doit se périmer prochainement et lorsque la preuve du remboursement total du prêt pour lequel l'hypothèque avait été prise, est fournie.

Coût d'une mainlevée d'hypothèque:

Ces émoluments sont proportionnels fixés par le notaire de 0 à 3 050 € de 3 050 à 6 100 € de 6 100 € à 16 770 € au dessus de 16 7070 € **1,1 % - 0,825 % - 0,55 % - 0.275 % + TVA sur émoluments proportionnels = 19,60 % .**

Salaire du conservateur des hypothèques (0,10%) du montant de l'emprunt+ accessoires.
Droit fixe = 75 €

Droit de timbrage = 3 € par page

Les émoluments de formalités et autres débours sont variables et rémunèrent notamment les demandes d'états hypothécaires pour vérifier le rang de l'inscription, la rédaction d'un bordereau d'inscription à présenter à la conservation des hypothèques, copie de l'acte authentique...

La caution:

Des sociétés de caution comme le Crédit Logement, sont spécialisées dans le cautionnement.

Le tarif de leur intervention est dégressif et peut aller de 850 € pour le cautionnement d'un capital de 50 000 €, de 1 700 € pour un capital de 150 000 € et 2 100 € pour un capital de 200 000 €. Autre avantage non négligeable, la somme demandée en début de contrat est généralement restituée en fin de contrat à hauteur de 60 à 80 % en fonction de l'importance des risques auxquels la société de caution a été confrontée pendant la durée de remboursement de l'emprunt.

La mise en œuvre des garanties:

En cas d'incident de remboursement du crédit, le créancier qui a consenti le prêt informe la caution dès le premier retard de paiement non régularisé dans un délai d'un mois.

Quant au titulaire d'une hypothèque, il doit commencer par faire délivrer à l'emprunteur un commandement valant mise en demeure de payer par l'intermédiaire d'un huissier et ce, dans un délai fixé dans l'acte pour faire jouer sa garantie.

Faute de règlement, le commandement est publié à la conservation des hypothèques au plus tard dans les **90 jours** et vaut saisie du bien immobilier.

Ceci fait, le créancier dispose d'un délai de **40 jours** pour déposer au tribunal un cahier des charges indiquant notamment le montant de la mise à prix et les conditions de la vente.

Simultanément, ce cahier des charges ainsi que la date d'adjudication sont signifiés au débiteur par l'intermédiaire de l'huissier. S'il existe d'autres créanciers, ces derniers doivent recevoir une sommation de consulter ce document.

Ajoutons que le créancier doit assurer la publicité de la vente aux enchères par voie d'affichage et en publiant une annonce dans les **journaux d'annonces légales**.

Enfin vient le jour de l'adjudication, ou le bien immobilier est attribué à la personne offrant le prix plus élevé, appelé adjudicataire. Le créancier, s'il est le seul inscrit, doit demander le paiement de la somme qui lui est due à l'adjudicataire. S'il y a plusieurs créanciers, le prix de l'adjudication est réparti entre les différents créanciers dans le cadre d'une procédure d'ordre amiable ou judiciaire devant le tribunal de grande instance.