

# PRET IMMOBILIER. Rubrique réalisée avec l'IEFP - La Finance pour Tous Hypothèque, caution ou nantissement ?

Pour réaliser un emprunt immobilier, il vous est demandé de fournir une garantie qui permettra à la banque de récupérer l'argent prêté en cas d'incapacité de votre part à rembourser. Il existe trois types de garanties : l'hypothèque, le recours à la société de cautionnement et le nantissement.

## L'hypothèque reste la plus fréquente

L'hypothèque permet à la banque d'être un créancier prioritaire en cas de saisie de votre bien pour non remboursement du prêt.

## Les différents types de caution

Vous pouvez aussi avoir recours aux sociétés de cautionnement mises en place par les banques. Celles-ci s'engagent à rembourser la banque si vous faites défaut. Ce cautionnement est en général moins cher que l'hypothèque car il n'y a ni frais de notaire, ni de frais d'inscription auprès du conservateur des hypothèques.

Vous vous acquittez d'une commission et d'une contribution à un Fonds mutuel de garantie, dont vous pourrez récupérer tout ou partie à la fin du prêt. Ces frais sont proportionnels au montant emprunté. La formule

## Attention aux frais de l'hypothèque !

L'hypothèque doit faire l'objet d'un acte notarié. Vous devrez acquitter la taxe de publicité foncière (0,715 % du montant du prêt) et les frais d'enregistrement auprès du bureau des hypothèques. Au total, les frais d'hypothèque tournent autour de 2 % du montant du prêt.

L'hypothèque impose une main levée, qui est un acte notarié attestant du remboursement



En cas d'achat immobilier, la banque prend des garanties, souvent sous forme d'hypothèque.

est également plus souple : le cautionnement bénéficie de formalités simplifiées et, n'étant pas attaché à un bien donné, il peut être transféré sur une autre acquisition. N'hésitez pas à comparer les offres de cautionnement du choix de votre prêt immobilier. Il existe notamment des cautions mutuelles fonctionnelles qui sont moins chères, mais réservées aux agents publics.

Le nantissement Plus rarement utilisé, le nantissement est un contrat qui joue un rôle similaire à l'hypothèque. L'emprunteur remet alors, non pas son bien immobilier mais des biens mobiliers en guise de garantie : contrat d'assurance-vie, actions, obligations, fonds de commerce...

Le montant du prêt est généralement limité à environ 40 % de la valeur du portefeuille d'actions, 80 % d'un portefeuille d'obligations, et parfois 100 % pour un contrat d'assurance-vie. Un tiers peut se substituer à vous en garantissant votre prêt par l'un de ses biens.

## QUESTIONS/RÉPONSES

### Contrats d'assurance vie en déshérence...

Mon oncle est décédé cet été. Je pense être bénéficiaire d'un contrat, mais je ne retrouve rien dans ses papiers. Quelle est la marche à suivre ? L'Agira a été créé en mai 2006 pour faciliter les recherches. Cet organisme transmet la demande à l'ensemble des entreprises d'assurances de personnes et des institutions de prévoyance dans un délai de 15 jours. S'il s'avère que la personne est désignée en tant que bénéficiaire d'un ou plusieurs contrats, la ou les entreprises concernées l'en informent dans un délai d'un mois. Dans votre courrier (recommandé avec AR), indiquez vos nom, prénoms et adresse, ainsi que les noms, prénoms, adresse, dates et lieux de naissance et de décès de la personne qui aurait souscrit le contrat. Vous devez joindre à votre demande un justificatif du décès de personne concernée (Agira Recherche des bénéficiaires en cas de décès - 1, rue Jules Lefebvre - 75431 Paris Cedex 09)

### Nous avons signé un Pacs la semaine dernière. Cela suffit-il à nous protéger en cas de décès ?

Non ! Les règles fiscales ont sensiblement évolué, notamment grâce à la loi TEPA, du 21 août 2007, puisque les partenaires de PACS sont désormais traités comme les couples mariés : ils n'ont plus de droits de succession à acquitter, alors qu'ils devaient jusqu'alors payer jusqu'à 50 % de droits (au-delà de 15.000 €). Mais attention : au regard de la loi, les partenaires pacésés ne sont pas héritiers l'un de l'autre. Seul un testament permet de léguer quelque chose à l'autre dans la limite de la quotité disponible ordinaire : soit la moitié de son patrimoine si le défunt laisse un enfant, 1/3 avec deux enfants, 1/4 avec trois enfants ou plus, et la totalité si le prédécédé n'a pas eu de descendance.

Pour en savoir plus : [www.lafinancepourtous.com](http://www.lafinancepourtous.com)