



Garanties réelles de prêt immobilier : Caution ou hypothèque ?

Par Charlotte170323

Bonjour, en passant par un courtier, on m'explique que mon dossier « coche toutes les cases » sauf l'apport qui est trop faible pour sécuriser les cautions classiques des banques. Les garanties réelles qui me sont proposées sont alors l'hypothèque. Crédit logement ne me suit pas pour se porter caution pour mon prêt la raison qui semble avoir été invoquée est : le manque d'apport personnel, En revanche, on m'explique que la banque veut me suivre malgré ce refus de caution et on me propose alors l'hypothèque de mon futur bien en qualité de garantie réelle. Je suis très très réfractaire à cette option qui, dès le début n'en est pas une pour moi. Ai-je raison de craindre hypothèque? si oui pourquoi? (manque de souplesse si problème, moins de temps pour trouver un recours viable, on ne négocie pas avec l'Etat alors qu'on peut trouver des arrangements avec un organisme privé etc?) si non pourquoi? (« la finalité est la même en cas d'impayé ». Quels sont mes risques réels et tacites si je m'engage dans une hypothèque? Quelles sont les limites? Peut-on changer de type de garantie réelle en cours de crédit immobilier? Si oui sous quelles conditions? Merci d'avance pour votre temps et retour.

Par Nihilscio

Bonjour,

La caution ou l'hypothèque sont en fait deux sûretés très semblables. Le principal intérêt de la caution, si ce n'est le seul, est qu'elle est un peu moins coûteuse.

Un contrat de cautionnement comporte toujours une clause interdisant à l'emprunteur d'accepter toute hypothèque conventionnelle de façon à permettre à la caution d'inscrire une hypothèque de premier rang à la moindre difficulté de remboursement.

Avec une caution bancaire, l'immeuble est en fait virtuellement hypothéqué.

on ne négocie pas avec l'Etat alors qu'on peut trouver des arrangements avec un organisme privé
Que l'immeuble soit ou non hypothéqué, ce n'est pas avec l'État que vous aurez à faire mais avec le créancier. N'espérez pas une grande souplesse ni de la part du prêteur ni de la part de la caution. Si vous n'êtes pas sûr de pouvoir rembourser le prêt selon les modalités stipulées dans le contrat, il vaudrait mieux ne pas emprunter.

Par Charlotte170323

D'accord, merci beaucoup pour votre réponse. Je pense principalement à toutes les difficultés possibles qui pourraient m'empêcher de rembourser mon prêt : un accident grave, incluant perte d'emploi car incapacité, chômage longue durée non choisi, et tout autre événement involontaire qui empêcherait le remboursement de ce prêt. Avec volonté de mettre à l'abri mes proches c'est à dire que d'aucune manière ils ne puissent être sollicités pour rembourser mes dettes. Pour cela, il y a bien les assurances, mais elles aussi ont leurs limites. Et mon idée probablement reçue sur l'hypothèque reste le manque de souplesse et de temps imparti pour trouver une solution d'urgence au remboursement si un problème de ce type survenait.

Merci encore pour votre retour.

Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La différence se présente en fin de crédit = lorsque vous aurez tout remboursé et sans incident.

Si vous aviez une caution : la somme versée vous est remboursée.

Si vous aviez une hypothèque, elle est levée au bout de 2 ans, si vous voulez la lever plus tôt pour vendre, il faudra

déboursier une certaine somme pour obtenir la main-levée.

En cours de crédit, si vous avez un incident de paiement, l'assurance emprunteur couvre la plupart des accidents de la vie (invalidité, ALD, décès...) mais peut exclure certains antécédents médicaux et le suicide. La perte d'emploi n'est plus couverte systématiquement. Il faut bien lire le contrat, plus on veut de protection, plus c'est cher.

La convention AERAS permet à certaines personnes avec antécédents de souscrire tout de même certains crédits.

Certains contrats de prêts permettent de suspendre quelques mensualités pour faire face à un imprévu temporaire.

Mais dans tous les cas, caution ou hypothèque, le créancier réclamera son dû et se retournera contre vous si l'impayé persiste. Au pire il saisira le bien pour se rembourser sur la vente aux enchères.

Par Isadore

Bonjour,

Je pense principalement à toutes les difficultés possibles qui pourraient m'empêcher de rembourser mon prêt : un accident grave, incluant perte d'emploi car incapacité, chômage longue durée non choisi, et tout autre événement involontaire qui empêcherait le remboursement de ce prêt.

Comme vous le dites y a des assurances, et pour les cas non couverts le dossier de surendettement.

Avec volonté de mettre à l'abri mes proches c'est à dire que d'aucune manière ils ne puissent être sollicités pour rembourser mes dettes

Sauf s'ils se portent caution, ou si vous êtes marié en communauté, aucune chance qu'ils soient tenus de payer vos dettes tant que vous êtes en vie. Si vous décédez sans assurance qui vous couvre ils pourront renoncer à la succession.

Avec les deux types de garanties, le résultat final serait le même en cas de défaillance :

- avec l'hypothèque la banque fera vendre le bien pour se rembourser
- avec le cautionnement la caution ayant avancé de l'argent pour votre compte exigerait la vente du bien pour se faire rembourser (sauf si vous aviez des biens plus faciles à saisir comme des liquidités)

On ne négocie pas moins facilement avec une banque qu'avec une caution professionnelle. Dans les deux cas vous n'auriez pas plus de souplesse sur le plan juridique. C'est juste qu'en l'absence d'hypothèque vous pourriez manquer à vos obligations contractuelles en vendant le bien sans prévenir la caution, ce qui serait une preuve flagrante de mauvaise foi et vous priverait de toute échappatoire comme un dossier de surendettement.

Et mon idée probablement reçue sur l'hypothèque reste le manque de souplesse et de temps imparti pour trouver une solution d'urgence au remboursement si un problème de ce type survenait.

Un contrat de caution vous ligoterait juridiquement aussi bien qu'une hypothèque. Les organismes cautionnaires tiennent à leur argent autant que les banques.

Quant à la "solution d'urgence", dans les deux cas on passerait pas une saisie immobilière. C'est une procédure longue, donc si vous avez une solution "d'urgence", vous aurez plusieurs mois pour la mettre en ?uvre. Dans les deux cas il est possible d'obtenir du juge la permission d'une vente amiable ou des délais.

Par Charlotte170323

Merci beaucoup pour vos explications respectives qui me rassurent. Je comprends que le seul mot « hypothèque » me fait peur et que ce n'est finalement pas fondé. Je revois donc mon jugement grâce aux différents avis que j'ai pu collecter jusqu'à présent dont les vôtres.

Un autre sujet pour lequel je vais poster une autre question sur ce forum m'interroge: le 1% patronal pour achat de résidence principale dans l'ancien avec quelques travaux (électricité et fenêtres plus performantes) est il possible si mon employeur cotise ? Sous quelles condition? Peut-on mettre en location le bien avant le remboursement total du crédit 1% patronal (dans 10 ans par exemple?)

Merci encore pour votre contribution.