

Hypothèque ou caution bancaire ?

Lors de l'achat immobilier financé au moyen d'un emprunt bancaire, l'acquéreur doit choisir entre caution bancaire et hypothèque.

Le cautionnement bancaire

Il est assuré par les établissements financiers ou d'assurance ou encore les mutuelles professionnelles. Les conditions financières proposées varient d'un établissement à l'autre et selon le montant emprunté, le montant des échéances et l'âge de l'emprunteur.

Les sommes versées sont restituées en fin de contrat par la plupart des établissements, mais ces sommes n'étant pas réévaluées, elles sont généralement dévaluées après vingt années de crédit.

En cas d'impayés, en général trois ou quatre échéances impayées, la caution paye le prêteur. Dans le même temps, elle se rapproche de l'emprunteur afin de trouver des solutions amiables. Si aucune issue n'est possible, l'établissement caution procédera à la saisie et à la vente des biens appartenant à

la caution afin de se faire rembourser. La caution qui a payé peut ensuite se retourner contre le débiteur pour tenter de se faire rembourser.

L'hypothèque

Il s'agit d'une garantie traditionnelle consentie par l'emprunteur sur son bien immobilier. Elle doit être établie par le notaire et publiée à la Conservation des hypothèques.

L'inscription hypothécaire est valable, pour toute la durée du prêt, plus 1 an, mais elle ne peut excéder 50 ans. Toutefois, l'hypothèque est sans effet à l'issue du paiement de la dernière échéance du prêt.

Puis, une fois l'année écoulée, l'inscription tombe d'elle-même et disparaît sans frais, ni formalités. En cas de revente, après la fin des remboursements du prêt mais avant le délai d'un an, l'acquéreur demandera au vendeur

de procéder à la mainlevée de l'hypothèque.

En cas de défaut de paiement de l'emprunteur, si aucune solution amiable n'est trouvée, le créancier met sa garantie en jeu en faisant procéder à la saisie du bien puis à sa vente.

Comparatif coût caution / hypothèque pour un emprunt de 150 000 euros

Pour garantir un emprunt de 150 000 euros :

- l'hypothèque conventionnelle s'élève en moyenne à 1 140 euros et la main levée à 630 euros,
- la caution bancaire comprend généralement une commission de l'organisme qui s'échelonne entre 0,5% et 1,5% (entre 750 et 2 250 euros) à laquelle s'ajoute le versement au fonds mutuel de garantie d'environ 1% (1 500 euros).

Textes de référence

Difficile à préciser, notamment pour la caution bancaire car ce sont les conditions générales des banques qui fixent le tarif.

Pour en savoir plus

www.notaires.fr