

N°56 - nov. 2009

[www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)

## INFOS

### Actualités

Les tribunaux viennent une nouvelle fois de rappeler que l'assurance-vie n'est pas toujours hors succession. Si les primes versées à la compagnie sont trop importantes par rapport au reste du patrimoine, il faudra en tenir compte dans le règlement de la succession du souscripteur. Une bonne raison pour en parler à votre notaire.

### Le bon conseil du notaire

Du 2 au 10 novembre, la profession communique en radio sur « le conseil d'un notaire c'est toujours LE bon conseil ». Cette campagne décline les trois domaines de compétence : famille, immobilier, entreprise, aboutissant ainsi à 3 spots radio différents diffusés aux heures de grande écoute sur RTL, Europe 1, RMC, France Inter, France Infos, BFM.

Pour écouter les spots : [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)

### À suivre

Le projet de la loi portant engagement national pour l'environnement prévoit d'assouplir les conditions de vote des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des gaz à effet de serre réalisés sur les parties communes mais aussi sur les parties privatives des copropriétés (fenêtres par exemple).

cachet de l'office

La lettre de mon notaire est une publication de la direction de la communication du CSN, 60 Bd de la Tour Maubourg, 75007 Paris.  
Directeur de la publication : Bruno Voisin  
Rédaction : Stéphane Berre  
Maquette : Florence Marlier

## \* Quelle garantie pour un prêt immobilier ?

### En quoi le choix de la garantie est-il important ?

Lorsque vous négociez un contrat de prêt pour réaliser un projet immobilier (achat, travaux,...), c'est en général la banque qui demande à bénéficier de telle ou telle garantie. Il ne faut pourtant pas hésiter à poser des questions car les différentes garanties envisageables ne sont pas du tout équivalentes.

### Quelles sont les garanties demandées par les banques ?

Les garanties le plus souvent utilisées sont le cautionnement bancaire et l'hypothèque (avec sa variante, le privilège de prêteur de deniers). Avec le cautionnement bancaire, c'est une société spécialisée qui s'engage à rembourser le prêt en cas de défaillance de l'emprunteur. De son côté, l'hypothèque est une sûreté réelle immobilière : elle porte sur l'immeuble financé au moyen du prêt et permet au créancier de saisir le bien en cas de non-remboursement du crédit par l'emprunteur.

### Comment choisir entre ces deux formes de garanties ?

Plusieurs critères doivent être pris en compte pour choisir la garantie la mieux adaptée à chaque cas : situations familiale et patrimoniale, existence d'autres emprunts,... L'objet du prêt a aussi son importance. Le privilège de prêteur de deniers ne peut, par exemple, être utilisé que pour les prêts qui servent au financement d'un achat immobilier, pas pour ceux qui financent des travaux de rénovation ou d'agrandissement. Compte-tenu de l'allongement de la durée des emprunts immobiliers, il peut-être opportun de privilégier une garantie souple qui pourra s'adapter à l'évolution de la situation de l'emprunteur. L'hypothèque rechargeable

par exemple, qui peut être utilisée plusieurs fois, pour des crédits différents et des banques différentes.

### Vous n'évoquez pas l'aspect financier. Parce que l'hypothèque est plus chère que le cautionnement ?

Le coût de la garantie est un critère de choix important et doit être intégré par l'emprunteur dans son plan de financement. Et, contrairement aux idées reçues, l'hypothèque, et surtout le privilège de prêteur de deniers, ne sont pas toujours plus chers que le cautionnement.

Prenons un exemple, pour un emprunt de 150 000 € sur 15 ans, avec la caution du Crédit logement, l'acquéreur devra régler au départ 1 700 €. Une partie de cette somme lui sera remboursée au terme du prêt, mais sans prise en compte de l'inflation. Pour ce même emprunt, l'hypothèque aurait eu un coût de 2 380 € et le privilège de prêteur de deniers, un coût de 960 €.



Pour réussir votre projet immobilier, rendez-vous le 5 décembre 2009 à l'occasion des 30<sup>e</sup> Rencontres notariales : dans plus de 71 sites, répartis dans 44 départements, les notaires sont à votre disposition pour vous fournir des consultations personnalisées, gratuites et anonymes. La liste de l'ensemble des manifestations est disponible sur [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)