Hypotheque ou caution ? Différences et choix

Description

Pour toute demande de prêt immobilier, l'organisme prêteur demande un dispositif de sûreté dans l'éventualité où il ferait face à une défaillance de remboursement de la part de l'emprunteur. Les établissements de crédits exigent de plus en plus la souscription à une de ces deux garanties : la caution et l'hypothèque.

Le choix de l'une ou l'autre de ces garanties revient à l'emprunteur.

Quelles sont les caractéristiques de l'hypothèque et de la caution ?

L'hypothèque et la caution sont toutes deux des **sûretés**. En d'autres termes, il s'agit de mécanismes permettant d'assurer le paiement de créances lorsque le débiteur ne dispose pas des liquidités nécessaires.

Les caractéristiques de l'hypothèque

L'hypothèque est une garantie réelle qui repose sur les **biens mobiliers ou immobiliers** appartenant à l'emprunteur. Elle doit être établie par le notaire et publiée au Service de publicité foncière.

En cas de défaut, défaillance de paiement du crédit, la garantie hypothécaire saisit le logement pour le vendre aux **enchères judiciaires**. Par la suite, la banque récupérera les sommes dues.

Le coût de l'hypothèque est plus élevé que la caution puisqu'il comprend :

- Les honoraires du not aire ;
- Le salaire du conservateur des hypothèques ;
- Les frais d'enregistrement et de timbres ;
- La taxe publicité foncière.

Bon à savoir : L'hypothèque représente moins de 30% des crédits.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Les règles à respecter en matière d'hypothèque

L'hypothèque implique de respecter un certain de nombre de règles de validité :

1. Forme : l'article 2409 du Code Civil précise que l'hypothèque conventionnelle doit être "consentie par acte notarié". Dès lors, le non-respect de cette obligation entrainerait la nullité de l'acte ;
2. Propriété de l'immeuble : l'emprunteur doit impérativement posséder un droit de propriété sur l'immeuble placé sous hypothèque. Par ailleurs, dans certaines situations, il est également possible d'effectuer une hypothèque sur des biens à venir ;
3. Publicité : l'article 2421 du Code Civil dispose que l'hypothèque est nécessairement inscrite au service chargé de la publicité foncière du lieu de situation du bien.

Les caractéristiques de la caution

La caution est une couverture financière qui se base sur un **fond de garantie**. La caution bancaire est assurée par les établissements financiers, les assurances ou encore les mutuelles professionnelles. Ainsi, les emprunteurs cotisent pour se prémunir face à une éventuelle défaillance.

Si l'emprunteur est dans la difficulté de rembourser son prêt, **le fond de garantie prend en charge les mensualités**.

Il existe plusieurs formes de caution :

- Les sociétés de cautionnement mutuel. Ces établissements assurent le remboursement du prêt qui est basé sur la mutualisation des risques. Ces établissements peuvent être des filiales internes de certains groupes bancaires.
- La caution mutuelle fonctionnaire. Ces sociétés fonctionnent sur le même principe que les sociétés de cautionnement mutuel, à la différence qu'ils leurs arrivent de garantir gratuitement un prêt.
- La caution solidaire d'un particulier est peu utilisée car considérée comme insuffisante par de nombreux établissements de crédits.

Zoom : Les bénéfices ne concernent que les cautions simples. Toutefois, il existe également des cautions solidaires dans le cadre de baux de location. Afin de vous aider dans la rédaction de votre contrat de cautionnement solidaire, LegalPlace vous propose un modèle à compléter. Pour cela, il suffit de remplir le formulaire en ligne

© 2023 LEGALPLACE SAS

avant de télécharger puis imprimer votre document.

A ce titre, la caution peut être une personne physique ou une personne morale. Ainsi, l'emprunteur peut faire appel à :

- Une personne de son entourage ;
- Une société de cautionnement ;
- Une caution mutuelle fonctionnaire : réservée strictement aux fonctionnaires (policiers, agents de l'Etat et des collectivités territoriales, personnel hospitalier…).

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.

Attention : La caution ne peut garantir un prêt à l'accession sociale que si le montant du crédit est inférieur à 15 000€.

Quels sont les effets de l'hypothèque et de la caution ?

L'hypothèque et la caution, sont deux notions distinctes et à ce titre, elles n'entrainent pas les mêmes effets.

Les effets de l'hypothèque

Pour commencer, le constituant conserve son droit de propriété sur l'immeuble. Malgré l'hypothèque, il dispose donc toujours d'un droit de jouissance et d'usage du bien.

Quant au créancier, l'hypothèque lui confère plusieurs droits :

- Droit de saisir : en cas de non-paiement, le créancier peut procéder à la saisie du bien immobilier dans le but de le vendre. Cependant, la saisie doit, à peine de nullité, respecter les conditions définies dans le code des procédures civiles d'exécution ;
- Droit de préférence : le créancier hypothécaire devient prioritaire sur la valeur de l'immeuble par rapport aux autres créanciers. Il est alors payé par préférence par rapport aux créanciers chirographaires ou selon la place qu'il occupe dans le classement s'il existe d'autres créanciers hypothécaires. Ainsi, si le particulier a contracté plusieurs prêts auprès de banques différentes mais seulement un seul

© 2023 LEGALPLACE SAS

prêt avec une hypothèque, la banque bénéficiant de l'hypothèque sera la première payée sur la valeur de l'immeuble hypothéqué ;
- Droit de suite : si le constituant décide de vendre l'immeuble, le créancier peut saisir le bien entre les mains du tiers acquéreur afin d'exercer son droit de préférence.

Les effets de la caution

Le contrat de cautionnement emporte lui aussi des effets. Par essence, il fait peser sur la caution une **obligation de payer**. En effet, en cas de défaut de paiement par le débiteur, la caution devra se substituer à lui.

Ce contrat fait naître des droits et obligations entre le créancier et la caution. En effet, pèse sur le créancier une **obligation d'information annuelle** : cette obligation concerne les contrats souscrits entre un créancier professionnel et un débiteur personne physique ou entre une personne morale et un établissement de crédit ou une société de financement.

À ses frais, le créancier doit impérativement informer la caution du montant principal de la dette, des intérêts et des autres accessoires dus. Il doit également lui rappeler la date de fin de son engagement ou sa faculté de résiliation dans les conditions prévues.

Par la suite, si la caution a dû payer tout ou partie de la dette, alors il dispose d'un droit de recours contre le débiteur principal.

Ce recours peut concerner :

- Les sommes payées ;
- Les intérêts ;
- L'indemnisation d'un préjudice le cas échéant ;
- Les frais postérieurs à la dénonciation.

La caution est par ailleurs subrogée dans les droits détenus par le créancier à l'encontre du débiteur.

Comment choisir entre caution et hypothèque ?

Afin de choisir entre la caution et l'hypothèque, il convient d'établir leurs différents avantages et inconvénients.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Les avantages et inconvénients de l’hypothèque

Les avantages et inconvénients de la caution sont des éléments nécessaires qui vous aideront dans votre décision.

Les avantages

L’hypothèque n’engendre pas de frais mainlevée si le prêt est intégralement remboursé à échéance prévue au contrat. L’hypothèque est **levée automatiquement 2 ans après la fin du remboursement**.

Elle représente une garantie fiable et sûre pour les établissements de crédits.

Aussi, elle est sûrement la solution à privilégier si aucune re-vente n’est prévue.

Les inconvénients

Le principal inconvénient de l’hypothèque est **son coût**, en effet, les formalités pour y avoir recours représentent 1,5% du montant de l’emprunt.

Les frais de mainlevée en cas de remboursement anticipé total du prêt immobilier sont entre 0,7 et 0,8% du montant du prêt.

A noter : En cas de remboursement anticipé ou de revente du bien, une mainlevée sera nécessaire auquel cas le bien reste grevé d’hypothèque jusqu’à 2 ans après la fin du crédit immobilier.

Enfin, l’hypothèque est une mesure intéressante si vous souhaitez garder le bien jusqu’à la fin du remboursement du crédit. Ainsi, vous êtes exonérés des frais de mainlevée.

Les avantages et inconvénients de la caution

Les avantages et inconvénients de la caution sont des éléments nécessaires qui vous aideront dans votre décision.

Les avantages

Les frais de garanties sont composés de :

© 2023 LEGALPLACE SAS

- La commission destinée à la société de cautionnement ;
- La contribution versée au Fond de Mutuel de Garantie.

Si l'emprunteur arrive au terme du remboursement de son crédit immobilier, il pourra récupérer jusqu'à 75% de sa contribution au FMG à l'échéance du prêt.

Aussi, un transfert de prêt est possible avec une caution.

Les inconvénients

Selon le profil de l'emprunteur, les sociétés de cautionnement mutuel peuvent refuser de garantir le prêt immobilier que l'emprunteur souhaite souscrire. En effet, elles préconisent que le sujet de l'**emprunteur est à risque**, **les établissements vont préconiser l'hypothèque**.

Enfin, la caution est une procédure simple et rapide, qui ne nécessite pas de procédure aussi lourde que l'hypothèque.

L'hypothèque et la caution présentent toutes deux des avantages et des inconvénients. Le choix va alors dépendre du contexte dans lequel la garantie sera utilisée :

	Hypothèque	**Caution**
Avantages	• Autorisée pour la plupart des opérations de crédit ; • Garantie appréciée des établissements bancaires pour sa fiabilité.	• Formalisme souple : aucune obligation de passage devant notaire ; • Coût peu élevé.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Inconvénients	• Formalisme strict : obligation de passer devant un notaire ; • Coût élevé : frais de notaire, frais de publicité… ; • Risque de dessaisissement du bien en cas d'impayés ; • Frais de mainlevée en cas de remboursement anticipé ou de revente du bien.	• Non applicable pour certains types de crédits

FAQ

Pourquoi hypothéquer ?

Les établissements bancaires apprécient particulièrement l'hypothèque pour sa fiabilité.

Qu'est-ce qu'une garantie hypothécaire ?

L'hypothèque est un mécanisme selon lequel le créancier a la possibilité de saisir le bien hypothéqué et à le faire mettre en vente si l'emprunteur n'est plus en mesure de régler les mensualités du crédit.

La garantie bancaire dispense-t-elle de prendre une assurance emprunteur ?

Une assurance emprunteur ne doit jamais se substituer à une garantie bancaire et inversement. L'assurance de prêt permet à l'emprunteur de se couvrir contre les

© 2023 LEGALPLACE SAS

risques personnels (incapacité temporaire ou permanente, invalidité, décès, etc.) et peut prendre en charge le remboursement total ou partiel de la mensualité de prêt restante. Une garantie bancaire permet à la banque de récupérer la somme restant due en cas de défaillance de l'emprunteur. Les banques exigent des emprunteurs qu'ils souscrivent à la fois une assurance emprunteur et des garanties bancaires.

© 2023 LEGALPLACE SAS