

La lettre de mon notaire

Hypothèque et crédit immobilier : définition et conséquences

La banque peut exiger la prise d'une garantie pour accorder un crédit immobilier. L'une de ces garanties est l'hypothèque.



Qu'est-ce que l'hypothèque conventionnelle ?

L'hypothèque conventionnelle d'un crédit est une garantie financière qui peut être demandée par une banque pour assurer le remboursement d'un emprunt. On l'appelle hypothèque conventionnelle puisqu'elle est consentie volontairement par l'emprunteur.

L'hypothèque porte sur un bien immobilier qui appartient à l'emprunteur : un appartement, une maison ou un terrain. Elle peut tout à fait être réalisée sur le bien acheté à l'aide du crédit immobilier.

L'hypothèque peut être obligatoire pour certains prêts réglementés. Par ailleurs, les banques exigent toujours une hypothèque pour les crédits immobiliers sans apport.

À noter

Il existe aussi :

- l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers : elle remplace le privilège de prêteur de deniers (PPD). C'est la loi qui accorde cette garantie au prêteur pour l'acquisition d'un bien immobilier existant neuf ou ancien, mais pas le financement de travaux ou l'acquisition en l'état futur d'achèvement ;
- le cautionnement bancaire : un organisme financier s'engage à rembourser la banque à la place de l'emprunteur en cas de mensualités impayées.

Quels sont les effets de l'hypothèque ?

L'hypothèque a alors la même durée que le prêt et s'éteint automatiquement un an après le remboursement total du crédit. En revanche, l'hypothèque ne peut avoir une durée supérieure à 50 ans.

Il est toutefois possible de demander la mainlevée de l'hypothèque à tout moment, notamment en cas de vente du bien immobilier hypothéqué.

Il est également envisageable de procéder à un transfert d'hypothèque. En effet, si le bien immobilier est revendu pour en acheter un autre, l'hypothèque peut être transférée sur le nouveau bien.

En cas de non-remboursement du crédit, la banque pourra obtenir la saisie et la vente du bien immobilier hypothéqué. La banque pourra ainsi se payer en priorité sur le fruit de la vente.

Néanmoins, les banques privilégient toujours des solutions amiables.

Quel est le coût de l'hypothèque ?

Le coût d'une hypothèque est plus important que la caution. L'emprunteur doit régler :

- la rémunération du notaire ;
- la contribution de sécurité immobilière ;
- la taxe de publicité foncière ;
- les frais de formalités et débours.

Les frais représentent environ 1,5 % à 2 % du montant du crédit immobilier.

Des frais sont également dus en cas de mainlevée. C'est pourquoi, la caution est à privilégier si l'emprunteur compte revendre le bien immobilier avant la fin du crédit immobilier.

Pourquoi consulter un notaire ?

L'hypothèque fait obligatoirement l'objet d'un acte authentique devant un notaire. Celui-ci se charge de l'inscription et de la publication au service de la publicité foncière. La garantie hypothécaire devient alors opposable aux tiers. Le notaire vous conseillera également entre la prise d'une hypothèque ou d'une caution.

EN SAVOIR +

Pour en savoir plus sur
l'hypothèque



Cachet de l'office

