

Pour être assurés du remboursement des emprunts accordés, les prêteurs prennent des garanties, également appelées sûretés.

Les garanties sont matérialisées sous diverses formes :

- un bien sur lequel le banquier pourrait « se payer » en cas de non remboursement constitue une garantie réelle.
- une tierce personne peut garantir le remboursement d'un emprunt au cas où l'emprunteur principal serait défaillant. On parle alors de garantie personnelle, de caution
- une assurance décès invalidité (ADI) est aussi, pour le prêteur, une garantie complémentaire, en cas de problème de santé ou du décès de l'emprunteur.

Les sûretés réelles

Une sûreté est dite réelle lorsque certains biens du débiteur (emprunteur) garantissent le paiement d'une dette sur un bien immobilier, sur du matériel ou l'outillage d'une entreprise.

L'hypothèque

Elle nécessite deux formalités :

- l'acte d'hypothèque, obligatoirement établi chez un notaire (acte authentique),
- l'inscription au bureau départemental de conservation des hypothèques.

Le créancier hypothécaire jouit du droit de suite et du droit de préférence. S'il n'est pas payé, il peut faire saisir et faire vendre l'immeuble hypothéqué. Il sera payé en premier, avant les créanciers non hypothécaires (les chirographaires). Il ne sera payé qu'à concurrence du montant de sa créance.

L'hypothèque est une garantie onéreuse pour l'emprunteur (frais notariés, frais de conservation).

La levée d'hypothèque est payante. Mais 2 ans après la fin de l'emprunt, l'hypothèque s'éteindra naturellement et gratuitement.

Un bien immobilier (terre, bâtiment) peut être mis en garantie au profit de plusieurs créanciers. Le 1er ayant pris la garantie est un créancier de 1er rang, le second est un créancier de 2ème rang, etc...

Le Crédit Hypothécaire

C'est une hypothèque qui garantit un montant global d'emprunts d'investissements (professionnels, notamment). Cette garantie couvre un ensemble d'emprunts, pour une durée et un plafond déterminés : au fur et à mesure du remboursement de certains emprunts, le crédit hypothécaire servira à garantir d'autres emprunts (sans frais supplémentaires). Cette procédure est lourde, et ne sera envisagée que pour répondre à des besoins très précis.

Le Privilège de Prêteur de Deniers

C'est une garantie immobilière attribuée par la loi à celui qui prête (prêteur de deniers) pour l'acquisition d'un immeuble, lui donnant la priorité sur tous les autres créanciers et toutes les autres garanties en cas de défaut de paiement.

Cette garantie ne porte que sur un bien immobilier (terres et bâtiments) ancien ou neuf achevé et elle est impossible pour une construction à réaliser.

Elle donne les mêmes droits que l'hypothèque, mais elle est moins onéreuse (exonération de la taxe de publicité foncière).

Sûreté Réelle sur le matériel (gage)

Le gage est le contrat par lequel un bien meuble, corporel (tracteur,...) ou incorporel (titres, actions,...) est donné en garantie au créancier pour garantir le paiement d'une dette. L'exploitation garde la jouissance de son bien. Le gage prend fin lorsque l'obligation qu'il garantit est entièrement éteinte.

Il existe aussi une sûreté mobilière : le Warrant Agricole, très peu utilisée dans le département.

Les sûretés personnelles : le cautionnement

Présentation

Le cautionnement constitue la garantie la plus simple, mais aussi la plus délicate. C'est l'acte par lequel une personne physique ou morale (appelée caution) s'engage à régler une dette à la place de l'emprunteur, si ce dernier ne respecte pas ses engagements à leurs échéances. Plusieurs cautions peuvent garantir une même dette. La banque a l'obligation d'informer la caution de la gravité de son engagement afin que celle-ci puisse en apprécier la portée réelle.

Attention : il faut bien peser les conséquences qu'auraient pour la personne qui se porte caution, l'obligation de rembourser l'emprunt à la place de l'emprunteur.

Le cautionnement simple

En cas de défaillance du débiteur principal, la caution bénéficie de deux droits :

- le bénéfice de discussion : la caution peut demander au créancier qui n'est pas payé à l'échéance, de poursuivre le débiteur principal, d'en saisir et faire vendre ses biens, avant de poursuivre la caution,
- le bénéfice de division : en cas de pluralité de cautions, une caution peut demander que les poursuites soient dirigées vers les différentes cautions, au prorata de leur « part » dans la dette.

Le cautionnement solidaire

C'est le plus courant, dans lequel la caution renonce, par écrit, au bénéfice de discussion et de division. Le banquier pourra poursuivre au choix le débiteur principal ou les cautions pour la totalité de la dette.

Le cautionnement hypothécaire

La caution donne un immeuble en garantie du remboursement du prêt. Le créancier ne pourra pas poursuivre la caution hypothécaire solidaire au delà de la valeur de ce bien immobilier.

L'Assurance Décès Invalidité (ADI)

Cette assurance prend en charge les sommes restant dues au titre du prêt (en cas de décès ou d'invalidité définitive, et absolue ou partielle selon les contrats) ou le remboursement des échéances (pendant la durée de l'incapacité de travail, momentanée).

Elle est quasiment obligatoire pour contracter un prêt immobilier.

Septembre 2008