

Exercice n° 70

La garantie d'un prêt immobilier



Vous vous êtes décidé : vous allez acheter ce magnifique appartement décrit par ailleurs !

Évidemment, vous n'avez pas la somme demandée dans son intégralité, et toutes vos économies seront englouties dans cet achat sans pourtant y suffire. Peut-être loin de là ! Il vous faut donc emprunter à votre banque ce qui manque. Vous êtes un client ancien et fidèle, avec des revenus réguliers, sans jamais avoir eu de découvert, ni d'antécédents d'insolvabilité. Vous êtes ainsi bien loin d'être interdit bancaire, et votre banquier sera des plus amènes lors du montage du dossier de prêt.

Cependant, et même si vous avez ce profil idéal, une garantie sera demandée, puisque la banque prend toujours un risque en prêtant de l'argent. Si d'aventure, vous ne pourriez plus rembourser vos mensualités, elle devra pouvoir récupérer ses fonds d'une manière ou d'une autre. En pratique, il y a essentiellement deux procédés :

Soit par la contractualisation d'une garantie appuyée sur le bien immobilier lui-même. Ce qui veut dire que la banque le récupérera en cas de défaut de remboursement. Vous vous retrouveriez alors sans argent et sans appartement !

Soit par le recours à un organisme spécialisé qui se portera caution en cas de défaillance de votre part. Il paiera à votre place, mais cela passe par une cotisation à assurer pendant toute la durée du prêt. Son montant variant beaucoup d'un organisme à un autre, il est donc prudent de bien se renseigner avant. Certains établissements proposent même dans un grand élan de générosité de vous en octroyer le remboursement à la fin du prêt si vous l'avez conduit à terme sans incident, mais sans indexation sur le coût de la vie, si bien que la somme

recupérée pourra être dérisoire après vingt ans... D'autres, plus retors, adjoignent une garantie établie sur votre bien en s'autorisant à le saisir sans ambages si vous devenez un mauvais payeur.

Pour vous décider, il est indispensable de rencontrer un spécialiste qui vous guidera dans le maquis de ces dispositifs et vous orientera vers l'option la mieux adaptée à votre situation.

Questions

1. Qu'est-ce qui sera toujours demandé en cas d'emprunt ?
2. Quelle option choisiriez-vous ?
3. La banque prend-elle des risques ?
4. Ces procédures vous semblent-elles équitables ?