



LE PRÊT HYPOTHECAIRE

Le prêt hypothécaire est un prêt bancaire garanti par une hypothèque sur un ou plusieurs biens immobiliers dont l'emprunteur est propriétaire.

Il permet de rassurer l'établissement prêteur mais également d'obtenir des liquidités plus facilement afin de financer un autre projet.

Au moment d'emprunter, il est nécessaire de présenter à la banque une garantie : si vous ne pouvez plus rembourser votre crédit, quelle qu'en soit la raison, la garantie permet au prêteur d'être couvert.

La garantie hypothèque est l'une de ces garanties : elle consiste pour l'emprunteur à mettre en gage un bien immobilier déjà en sa possession pour garantir le prêt accordé.

En cas de non-remboursement de votre prêt, l'organisme prêteur pourra saisir ce bien et le mettre aux enchères afin de solder votre emprunt et se rembourser de son préjudice.

On parle donc de prêt hypothécaire lorsqu'un crédit est accordé en échange de la mise en hypothèque d'un bien immobilier composant déjà votre patrimoine immobilier.

Quelle est la différence entre prêt hypothécaire et prêt immobilier ?

Un crédit immobilier offre la possibilité de financer tout ou partie de l'acquisition d'un bien immobilier, la construction d'un bien ou encore des travaux. Le prêt hypothécaire, quant à lui, est un crédit adossé à une hypothèque.

Les grandes caractéristiques :

Il s'adresse surtout aux propriétaires immobiliers, détenant déjà un patrimoine et souhaitant obtenir des liquidités sans pour autant se dessaisir de leurs biens.

Un prêt hypothécaire peut servir à financer divers projets :

- **Agrandir son patrimoine immobilier**

Le crédit hypothécaire s'adresse à des emprunteurs déjà propriétaires souhaitant poursuivre le développement de leur patrimoine immobilier, que ce soit en France ou à l'étranger.

- **Vendre son bien au juste prix**

Vous attendez la vente d'une de vos résidences et avez besoin de débloquer des fonds ? Le prêt in fine hypothécaire peut représenter une solution rassurante : vous aurez ensuite 10 ans pour rembourser ce crédit, ce qui vous laisse le temps de profiter de votre bien puis de le vendre à un juste prix.

- **Financer un projet professionnel**

Grâce au prêt hypothécaire, vous êtes en mesure de financer un apport en compte courant d'associé, ou de voir le compte courant de votre SCI remboursé.

INEDI COURTAGE, entreprise individuelle - Siège : RCS Manosque n°514 993 799 - 1684 route du Plan, 04320 Entrevaux - Agence Nice : 58 avenue Pierre de Coubertin, Plot 9, 06200 Nice - contact@inedicourtage.fr - Courtier en opérations de banque et services de paiement et Courtier en assurance - ORIAS 13005825 (www.orias.fr) - Supervisé par l'ACPR 4 Place de Budapest, 75 436 PARIS cedex 09 (www.acpr.banque-france.fr) - Membre du Label MADE IN COURTAGE et de l'association professionnelle ENDYA. **Aucune rémunération ne peut être perçue avant le versement effectif des fonds prêtés. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé ; vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**



- **Disposer d'une trésorerie supplémentaire**

Vous rêvez d'une voiture de luxe, d'un véhicule (automobile, bateau, avion) ou d'investir dans l'art ? Le crédit hypothécaire est tout indiqué. Idem si vous avez besoin de fonds pour payer une soule ou régler des droits de succession.

- **Aider ses proches**

C'est la dernière motivation régulièrement citée par les détenteurs de prêts hypothécaires : la volonté de faire une donation de son vivant, d'honorer une caution solidaire ou encore d'aider ses enfants à acheter un bien immobilier ou créer leur entreprise, tout cela est possible grâce au prêt hypothécaire.

En contrepartie de l'hypothèque sur un bien immobilier, la banque accorde largement un prêt, sans prendre de risque.

Le remboursement d'un prêt hypothécaire peut être amortissable ou in fine.

Crédit hypothécaire et SCI :

Pour mettre en place un crédit hypothécaire, le ou les biens mis en hypothèque doivent appartenir en nom propre à l'emprunteur, ou appartenir à une SCI (à l'impôt sur les Société (IS) ou non, si celle-ci est l'emprunteur).

La caution solidaire et hypothécaire d'une SCI n'est pas acceptée : la SCI n'a pas vocation à se porter caution même simplement hypothécaire pour des projets personnels de tiers (même les associés de ladite SCI).

Il vous faut avoir des revenus déclarés en France et être résident fiscal français. Il faut que les revenus de l'emprunteur permettent de rembourser le crédit, en tenant compte de des autres charges en cours.

Montant et durée :

Le montant d'un prêt hypothécaire est déterminé par l'expertise de la valeur du patrimoine immobilier hypothéqué. Il est généralement compris entre 50 et 80 % de la valeur du bien, mais il est possible d'obtenir jusqu'à 110 % avec certains de nos partenaires et selon les projets.


Corrélée au montant du prêt, la durée de remboursement de ce dernier est comprise entre 7 et 25 ans, dans le cas d'un crédit amortissable.

Elle est aussi ajustée aux revenus de l'emprunteur : ainsi le taux d'endettement est adapté à sa capacité de remboursement mais la fin du crédit doit aboutir avant ses 95 ans.

Remboursement du prêt hypothécaire :

Le prêt hypothécaire se rembourse comme un prêt immobilier classique, suivant un échéancier défini et indiqué dans le contrat. Les mensualités et la répartition entre capital et intérêts sont connues tout au long du crédit.

INEDI COURTAGÉ, entreprise individuelle - Siège : RCS Manosque n°514 993 799 - 1684 route du Plan, 04320 Entrevaux - Agence Nice : 58 avenue Pierre de Coubertin, Plot 9, 06200 Nice - contact@inedicourtage.fr - Courtier en opérations de banque et services de paiement et Courtier en assurance - ORIAS 13005825 (www.orias.fr) - Supervisé par l'ACPR 4 Place de Budapest, 75 436 PARIS cedex 09 (www.acpr.banque-france.fr) - Membre du Label MADE IN COURTAGÉ et de l'association professionnelle ENDYA. **Aucune rémunération ne peut être perçue avant le versement effectif des fonds prêtés. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. Un crédit vous engage et doit être remboursé ; vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.**



Cependant, un prêt hypothécaire peut prendre la forme d'un prêt in fine, ce qui signifie que l'emprunteur ne s'acquitte que des intérêts durant la durée du crédit, et que le capital se fera en une seule fois, pour la dernière échéance du crédit

En cas de volonté de rembourser le prêt hypothécaire plus tôt que prévu (on parle alors de remboursement par anticipation), prévoyez une procédure de mainlevée pour lever l'hypothèque.

Tout d'abord, la banque ne prend aucun risque, puisque l'hypothèque lui assure de récupérer la totalité du montant prêté en cas de défaillance de paiement de l'emprunteur.

Si une telle situation venait à se produire, la banque devrait alors entamer des démarches auprès de l'emprunteur pour trouver des solutions de recouvrement. Si aucune solution n'est envisageable, la banque pourra saisir le bien immobilier et le vendre afin de rembourser le prêt.

Aussi, le prêt hypothécaire peut financer un achat immobilier quand aucun financement classique n'a été accordé. Il permet d'acheter un bien immobilier même pour les personnes âgées, à condition d'être déjà propriétaire d'un bien.

Il est possible aussi pour de nombreux projets comme acquérir un bien pour les études de ses enfants et le mettre ensuite en location ou leur donner, ou bien financer un crédit à la consommation. C'est une excellente opportunité de préserver un équilibre de ses finances sur le long terme, puisque la durée de l'hypothèque est longue (entre 20 et 30 ans).

Le remboursement anticipé est possible et se négocie souvent sans pénalités.

Côté inconvénient, le premier venant à l'esprit est son coût, une hypothèque coûtant assez chère à mettre en place en raison des émoluments du notaire, des frais de publicité, etc. Sachez qu'une procédure de mainlevée est aussi onéreuse, en cas de levée d'hypothèque si le prêt est remboursé par anticipation.

Enfin, gardez en tête le droit de saisie et de vente du bien immobilier par la banque en cas d'impayé de votre part.

Contactez votre conseiller INEDI COURTAGES pour une étude de prêt hypothécaire.