

Les différents types de garantie d'un prêt



Hypothèque

C'est une garantie traditionnelle occasionnant certains frais (notamment la taxe de publicité foncière et le recours obligatoire à un notaire pour son inscription à la conservation des hypothèques). L'hypothèque comporte une [mainlevée](#), pouvant occasionner des frais supplémentaires en cas de revente du bien immobilier avant expiration du prêt.

Inscription en Privilège de Prêteur de Deniers

C'est une garantie traditionnelle portant uniquement sur les biens anciens. Elle est moins chère que l'hypothèque (pas de taxe de publicité foncière). L'IPPD comporte une [mainlevée](#), pouvant occasionner des frais supplémentaires en cas de revente du bien immobilier avant expiration du prêt.

Société de cautionnement

Les banques ont créé des [sociétés de cautionnement](#), qui, à l'instar d'une caution pour un bail, assurent le remboursement du prêt en cas de non-paiement par

l'emprunteur. La société de cautionnement dispose ensuite d'un recours contre l'emprunteur. À la différence de l'hypothèque et du privilège de prêteur de deniers, ce cautionnement, bien que payant, n'entraîne pas de frais d'inscription à la conservation des [hypothèques](#) ni de [frais de notaire](#). La caution ne nécessite pas de [mainlevée](#). Il s'agit d'un [acte sous seing privé](#) qui n'a pas de formalisme [juridique](#) particulier. Il est proposé par les banques en fonction du montant du prêt et de l'apport personnel pour l'achat du bien immobilier. La plus connue de ces sociétés de cautionnement est [Crédit Logement](#).

Caution « mutuelle fonctionnaire »

C'est une garantie particulièrement intéressante pour les [fonctionnaires](#) et pour certaines activités particulières (recherche...).

Caution solidaire d'un particulier

C'est une garantie analogue à celle effectuée dans le cadre d'un [crédit à la consommation](#). Elle est cependant peu utilisée dans le cas d'un [crédit immobilier](#), les banques préférant une caution bancaire ou une inscription. Dans le cas d'acquisition d'un bien immobilier par une petite personne morale (par exemple une société civile immobilière), les banques exigent quasiment systématiquement une caution solidaire et indivisible de l'ensemble des associés.