

## **Pour garantir un prêt immobilier : le nantissement (personnes âgées ou malades)**

**Pour obtenir un crédit immobilier auprès d'une banque, vous devez lui apporter des garanties sur vos capacités de remboursement. Le nantissement est une alternative à l'assurance emprunteur, à la caution et à l'hypothèque, parfois inaccessibles.**

### **Les règles du nantissement**

Nantir un bien consiste à le **donner en gage à sa banque en contrepartie d'un prêt**. Le nantissement prend la forme d'un contrat entre la banque et l'emprunteur. Ce contrat désigne les créances garanties par le nantissement et sa durée.

**L'emprunteur garde la propriété du bien nanti, sauf en cas d'impayés. Dans ce cas, la banque procède à la saisie du bien et le vend.**

Souvent, le nantissement concerne les entrepreneurs. Cependant, les particuliers peuvent être concernés. Généralement, ils ont recours à un nantissement pour

garantir un prêt immobilier.

## **Des placements financiers pour garantir un prêt**

Si vous disposez d'une épargne suffisante, votre prêt immobilier peut être **garanti par le nantissement de votre [contrat d'assurance-vie](#), de votre portefeuille d'actions, de votre plan d'épargne salariale...** Toutefois, les titres concernés doivent être cotés et liquides.

La quotité de couverture est le pourcentage de la somme empruntée couverte par le nantissement. Plus le placement est risqué, plus la [garantie demandée](#) sera importante. Elle peut dépasser 100 % pour les placements risqués (unités de compte d'un contrat d'assurance-vie, titres vifs). La quotité de couverture est de 100 % ou moins s'il s'agit de placements sans risque (fonds en euros d'un contrat d'assurance-vie).

## **La procédure du nantissement**

Votre banque peut notifier le nantissement à l'établissement gérant le compte à nantir. Cependant, vous pouvez aussi vous occuper des formalités: demandez à l'établissement gérant le compte à nantir d'établir un acte de nantissement, adressez les documents transmis par celui-ci à votre banque pour signature puis retournez-les à l'établissement où est inscrit votre compte nanti.

Le coût d'un nantissement varie en fonction des établissements bancaires. En moyenne, il **dépasse rarement 500 €**.

## **Les profils concernés par le nantissement**

Dans le cadre d'un achat immobilier, le nantissement est économique car il permet de se passer d'une assurance emprunteur. Généralement, **les personnes âgées et ayant des problèmes de santé** ou les profils jugés risqués par les banques sont concernés.

## **Les précautions à prendre avec un nantissement**

Le nantissement peut porter sur l'intégralité ou une partie du compte nanti. Si

vous envisagez de **l'alimenter par la suite, choisissez le nantissement partiel**. Avec un nantissement total, vos apports tomberont dans le nantissement. Vous risquez alors de ne plus pouvoir agir à votre guise.

En effet, **vous devez obtenir l'accord du prêteur pour chaque opération d'achat et de vente sur les fonds nantis**. C'est une contrainte si vous souhaitez gérer votre épargne de manière dynamique. Les dividendes et coupons perçus sur votre titre nantis tombent également dans le nantissement. Vous ne pouvez en disposer. Mais, le contrat de nantissement peut contenir des clauses visant à assouplir cette contrainte.

Si la somme nantie baisse (**par exemple en cas de recul des marchés financiers**), le contrat peut prévoir un complément de garantie ou le nantissement de nouveaux titres.

**A la fin du prêt, n'oubliez pas de demander la levée du nantissement auprès de votre banque. Un délai de trois mois est nécessaire.**

**Le nantissement peut vous permettre de garantir un prêt immobilier. Vous devez disposer d'une épargne conséquente et accepter les contraintes, parfois lourdes, de cette alternative à l' [assurance-emprunteur](#) .**

**source : bousorama.com**

photo : pixabay