



La Lettre des Notaires de France

Hypothèque et crédit immobilier, définition et conséquences

La banque peut exiger la prise d'une garantie pour accorder un crédit immobilier. L'une de ces garanties est **l'hypothèque**.

Qu'est-ce que l'hypothèque conventionnelle ?



L'hypothèque conventionnelle est une garantie financière qui peut être demandée par une banque pour assurer le remboursement d'un emprunt. En cas d'impayés, elle permet au créancier de faire vendre le bien même s'il a changé de main (droit de suite) et d'être payé en priorité (droit de préférence).

L'hypothèque doit porter sur un bien immobilier qui appartient à l'emprunteur : un appartement, une maison, un terrain ou sur le bien acheté à l'aide du crédit immobilier. Elle fait l'objet d'un acte notarié qui doit indiquer la somme pour laquelle elle est prise.

Elle doit être publiée au service de la publicité foncière pour être opposable aux tiers et fixer son rang (par rapport à d'autres créanciers hypothécaires).

À noter

Il existe aussi :

- **L'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers**

Depuis le 1er janvier 2022, elle remplace le privilège de prêteur de deniers (PPD). Elle bénéficie de plein droit au prêteur d'une somme destinée au financement de l'acquisition d'un bien immobilier. L'acte de prêt doit être authentique (rédigé par un notaire), et constater que la somme empruntée est bien destinée à régler le prix de vente.

Elle prend effet à la date de son inscription au service de la publicité foncière et non plus rétroactivement au jour de la vente.

- **Le cautionnement bancaire**

Un organisme financier s'engage à rembourser la banque à la place de l'emprunteur en cas de mensualités impayées. Si cela arrive, elle se retourne ensuite vers l'emprunteur pour recouvrer la somme avancée.

Quels sont les effets de l'hypothèque ?

L'hypothèque a **la même durée que le prêt** et s'éteint automatiquement un an après le remboursement total du crédit. En revanche, sa durée supérieure ne peut excéder 50 ans.



Il est possible de demander **la mainlevée de l'hypothèque**, notamment en cas de projet de vente du bien immobilier hypothéqué ou de remboursement anticipé du crédit.

Il est également envisageable de procéder à un **transfert d'hypothèque**. En effet, si le bien immobilier est revendu pour en acheter un autre, la banque peut consentir à son transfert sur le nouveau bien.

En cas de non-remboursement du crédit, la banque peut obtenir **la saisie et la vente du bien immobilier hypothéqué** et faire jouer son droit de préférence.

Quel est le coût de l'hypothèque ?

Le coût d'une hypothèque est plus important que la caution. L'emprunteur doit régler :



- la rémunération du notaire ;
- la contribution de sécurité immobilière ;
- la taxe de publicité foncière ;
- les frais de formalités et débours.

Les frais représentent environ **1,5 % à 2 % du montant du crédit immobilier**.

Des frais sont également dus en cas de mainlevée. C'est pourquoi, la caution est à privilégier si l'emprunteur compte revendre le bien immobilier avant la fin de la durée initiale du crédit (+ 1 an).

Pourquoi consulter un notaire ?



Le notaire pourra vous renseigner sur les différences entre hypothèque et caution, et vous conseiller sur votre projet immobilier.

L'hypothèque fait obligatoirement l'objet d'un acte authentique devant un notaire qui se charge également de sa publication au service de la publicité foncière.

Complément d'information

Les notaires vous répondent



Maître Nathalie Couzigou-Suhas répond à la question : " *Je suis novice en matière d'immobilier, j'ai le projet d'acheter un 2 pièces prochainement et je me demande simplement pourquoi il est obligatoire de passer chez un notaire pour acheter un appartement ?*"

Maxime, 27 ans.

[En savoir +](#)

Prêt immobilier



La banque qui accorde un prêt immobilier prend un risque, celui d'un défaut de remboursement de la part de l'emprunteur. Pour se protéger, elle exige dans la majorité des cas une garantie financière.

[En savoir +](#)

L'hypothèque



L'hypothèque est un droit donné à un créancier en garantie d'une dette . Reposant généralement sur un immeuble, l'hypothèque permet au créancier en cas de non-paiement de la dette de faire procéder à la vente de l'immeuble.

[En savoir +](#)

Toutes les actualités des Notaires de France

Retrouvez également les notaires de France sur les réseaux sociaux :



concernant en vous adressant au Délégué à la protection des données du CSN à : cil-csn@notaires.fr .

Pour plus d'information sur le traitement de vos données personnelles par le CSN concernant le site www.notaires.fr, [consultez cette page](#).

Cet email a été envoyé à info@webac.net

Si vous ne souhaitez plus recevoir cette lettre d'information par e-mail :

[Se désinscrire](#)