

Vos crédits au meilleur taux

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.Financelmmo.com

Les garanties : la caution immobilière

- 1** Quelle garantie choisir (hypothèque, ...) ?
- 2** Les cautions bancaires : crédit logement et autres.
- 3** Le nantissement.
- 4** L'hypothèque et le privilège de prêteur de deniers.
- 5** Comparaison des coûts : hypothèque, IPPD et garantie bancaire.
- 6** Nos conseils - caution bancaire et autres garanties.
- 7** Calculez en ligne vos frais d'hypothèques, d'IPPD, ...
- 8** Questions / Réponses.

1 - Quelle garantie choisir (hypothèque, ...) ?

Pour qu'un prêt immobilier soit consenti, l'emprunteur doit fournir des garanties aux organismes bancaires prêts à lui accorder un financement. La plupart du temps, cette garantie, obligatoire, est prise sur le bien immobilier financé. La banque pourra ainsi le faire vendre aux enchères en cas de non remboursement des échéances.

Toutes les garanties existantes ont des avantages et des inconvénients, mais dans tous les cas, si vous ne payez pas, l'issue sera la même.

Plusieurs choix de garanties regroupés en trois familles s'offrent à vous :

- Les cautions dont la **Caution bancaire** (la **Caution crédit logement** ; la caution **SACCEF** ; la caution **CAMCA**) et la Caution fonctionnaire (quel que soit leur coût, le principe est qu'il n'y a jamais de frais de main levée).
- Le **nantissement**.
- Les sûretés réelles dont l'**hypothèque** et le privilège de prêteur de deniers (PPD).

2 - Les cautions bancaires : crédit logement et autres.

Les sociétés de cautionnement ont été fondées par des organismes bancaires afin de réduire les frais de garantie. La **caution immobilière** est un engagement pris par un tiers pour garantir le paiement du crédit en cas de défaillance de l'emprunteur.

La société de cautionnement perçoit un montant proportionnel à l'emprunt dès le déblocage des fonds.

Ce montant peut être constitué :

- d'une part de commission (rémunération de l'organisme non restituable) ;
- d'une part de fonds mutuel de garantie (pouvant être restitué en partie en fonction du type de cautionnement et du

déroulement du prêt).

Ou

→ d'une commission non restituable (sans fonds mutuel de garantie).

Que se passe-t-il en cas de défaillance de l'emprunteur ?

A partir de la 3ème mensualité impayée, l'organisme de cautionnement se substitue à l'emprunteur. Dès lors, il devient l'interlocuteur du débiteur. Si la banque prononce la déchéance du terme, il y a subrogation de la société de cautionnement dans les droits du prêteur. Elle peut alors inscrire une **hypothèque** judiciaire et provoquer la vente du bien, soit grâce à une solution amiable, soit en allant jusqu'à l'adjudication.

Dans un premier temps, l'intérêt du prêteur n'est pas de prononcer la déchéance du terme car il ne pourra plus prétendre qu'au seul recouvrement du capital restant dû, perdant le paiement des intérêts de retard. La démarche commune à l'établissement de crédit et à celui de cautionnement est donc d'essayer, autant que possible, d'apporter une solution qui relève du traitement contentieux amiable afin que le crédit reprenne son cours.

Qu'est ce que le principe de fonctionnement du Fonds Mutuel de garantie (FMG) ?

Le Fonds Mutuel de garantie est un fonds dédié à la garantie des prêts immobiliers aux particuliers. Chaque emprunteur bénéficiant d'un prêt garanti, participe par son versement initial à l'alimentation du fonds, celui-ci permettant de se substituer temporairement aux emprunteurs défaillants dans le remboursement de leur prêt.

Lorsqu'un prêt arrive à échéance, le client bénéficie du remboursement de la majeure partie de sa participation initiale. Cette somme est calculée en fonction du taux d'utilisation global du FMG et dépendra des incidents ayant eu lieu durant toute la durée du crédit concernant vos impayés et ceux de la globalité des gens qu'elle cautionne, puisqu'il s'agit d'un fonds mutualiste.

A - La caution Crédit Logement.

La caution **Crédit Logement** fonctionne avec la plupart des établissements bancaires. Elle a pour vocation de mutualiser les risques et donc de garantir tout type d'opération immobilière tant que l'emprunt ne dépasse pas la valeur du bien. Elle ne comporte pas de frais de main levée en cas de revente anticipée et s'il y a défaillance de l'emprunteur, elle se substituera à lui au bout de la 3ème mensualité impayée.

L'analyse de solvabilité de l'emprunteur par **Crédit Logement** repose sur un système expert qui prendra en compte le reste à vivre, la régularité des revenus du ménage et la taille de la famille. L'efficacité d'analyse permet à certains établissements bancaires de la substituer à leur propre analyse du risque.

De même, elle permettra au **Crédit Logement** d'octroyer des cautions pour des ménages dont le taux d'endettement est de l'ordre de 40 %, ou ne disposant d'aucun apport personnel (ce qui reste tout de même très rare, et de plus en plus rare, le but étant de ne pas faire appel au fond de garantie). Contrairement à la démarche bancaire, prenant en compte la valeur et les caractéristiques du bien, le **Crédit Logement** ne tient pas compte de la garantie réelle que pourrait, en cas de défaut, constituer le bien.

Le montant de la caution émise par le Crédit Logement est calculé en fonction du capital emprunté et se décompose ainsi :

- Une commission non restituable qui représente 0,5 % du montant du capital emprunté, avec un montant minimum de 100 €, et plafonné à 500 €.
- Une contribution au Fonds Mutuel de Garantie qui représente entre 1,40 et 2,50 % du capital emprunté et dont environ 75 % du montant versé sera restitué à la fin du prêt (ou en cas de remboursement anticipé total) en fonction de la sinistralité qu'aura subie le fonds mutuel pendant la durée du prêt.

Dans le cas d'une revente anticipée, vous pourrez bénéficier sans frais supplémentaires, d'un transfert du prêt garanti sur une nouvelle acquisition.

Note : pour un prêt classique, la caution du **Crédit Logement** a un coût initial sensiblement plus élevé que celui de l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers, équivalent à 1,4 % du capital emprunté, mais moins onéreux qu'une **hypothèque** conventionnelle. En l'absence de perspective claire sur la durée de détention du bien, la caution **Crédit Logement** présente un attrait financier certain par rapport au privilège de prêteur de deniers, surtout si des remboursements anticipés peuvent être envisagés.

Exemple :

Pour un emprunt d'un montant de 100.000 €, la répartition des coûts est la suivante :

Fonds Mutuel de garantie	1.000 €
Commission de caution	300 €

Total:

1.300 €

> A l'échéance du prêt, le **Crédit Logement** vous reverse en partie la somme versée. Ce remboursement d'environ 75 % s'élève à 750 €, soit un coût total à l'échéance du prêt de 550.00 €.

B - La caution SACCEF.

La S.A.C.C.E.F. (Société d'Assurance des Crédits des Caisses d'épargne de France) est une société entrée sur le marché de la caution il y a 30 ans, dont 85 % des demandes de cautionnement viennent des Caisses d'épargne et les 15 % restants d'autres établissements de crédit (la banque Woolwich, Entenial, ou encore la GE Capital Bank, etc).

Elle a le statut de société d'assurances et fait payer une cotisation correspondant à une prime d'assurances (entre 1,25 et 1,5 % de la valeur du prêt). Elle ne restitue pas de sommes en fin de vie du prêt puisqu'elle ne constitue pas de fonds de garantie. La tarification est en fonction de l'objet du prêt (acquisition d'un immeuble neuf ou ancien, d'un terrain, rachat de prêt, financement de travaux sans acquisition), de son montant, de sa durée et du taux d'apport personnel. Elle est dégressive en fonction du montant cautionné.

Cette caution permet d'éviter les frais de mainlevée, et son faible coût d'entrée compense sa non restitution en fin de prêt. En cas de défaut de paiement de l'emprunteur, la SACCEF se substitue à lui à partir de la 4ème échéance impayée et acquitte les mensualités à sa place.

La SACCEF traite les dossiers ayant déjà reçu un accord de principe quant à l'octroi du prêt de l'établissement de crédit. L'analyse de solvabilité de l'emprunteur est le résultat d'un score fonctionnant à partir d'une base de données retraçant l'historique des dossiers de la SACCEF. Ce système est fondé sur une douzaine de variables relatives au comportement bancaire, aux revenus, au montant du prêt, des échéances, du reste à vivre, à l'objet du prêt, à la profession des emprunteurs, la taille du ménage, l'ancienneté dans l'emploi, au taux d'apport personnel.

C'est la combinaison de ces différentes variables qui va induire une réponse positive ou négative. Un mauvais score sur un des points n'entraîne pas nécessairement le rejet du dossier et les motifs de refus sont systématiquement communiqués à l'établissement de crédit.

C - La caution CNP.

CNP Caution est une filiale de CNP Assurances. Cet organisme a conclu des partenariats avec certaines mutuelles de la fonction publique (gendarmerie, police...) et des mutuelles inter-professionnelles, ainsi qu'avec quelques établissements de crédit (Crédit Immobilier de France, la Caixa Bank, la Caixa General de Deposito...). En cas de défaut de paiement de l'emprunteur, la CNP caution se substitue à lui à partir de la 4ème échéance impayée et acquitte les mensualités à sa place.

En cas de défaut de l'emprunteur, l'établissement de crédit alerte CNP Caution à la 3ième échéance impayée, dès lors que l'emprunteur n'a pas répondu aux deux lettres recommandées avec accusé de réception qui lui ont été adressées par le créancier. Dans ce cas, CNP Caution devient l'interlocuteur du débiteur sans pour autant que la banque ait forcément prononcé la déchéance du terme.

En effet, la banque, en accord avec CNP Caution, peut s'accorder une marge de manœuvre de trois à quatre mois pour que CNP Caution essaie de trouver une solution amiable. Dans cette hypothèse, CNP Caution s'acquitte des mensualités à la place du débiteur. En revanche, si la banque juge que la situation financière du débiteur ne permet pas d'aménager le remboursement du prêt, elle prononce dans ce cas la déchéance du terme. CNP Caution rembourse la banque du capital restant dû par l'emprunteur, et prend en charge le recouvrement des sommes restantes dues par le débiteur grâce à la vente du bien.

L'accord de la caution est délivré sous 48 heures à l'emprunteur, après un examen en comité de ses relevés de compte bancaire.

CNP Caution se distingue des autres organismes de caution par le fait qu'il demande une promesse d'**hypothèque** signée de l'emprunteur au moment de la souscription de la caution. Ce document, qui n'a pas de valeur juridique, a pour but de sensibiliser l'emprunteur aux risques qu'il encourt en cas de défaut de paiement et peut permettre, le cas échéant, à CNP Caution d'inscrire une hypothèque conventionnelle.

Les tarifs de CNP Caution sont calqués sur ceux de la SACCEF (entre 1,25 et 1,5 % de la valeur du prêt). Ils sont fonction du montant emprunté, de la durée de l'emprunt et du taux d'apport personnel. Ainsi, pour des montants empruntés identiques, sur la même durée et avec des taux d'apport personnel identiques, le tarif pratiqué par CNP Caution est à l'euro près égal à celui de la SACCEF.

D - La caution CAMCA.

La caution CAMCA garantie les prêts immobiliers qui sont financés par le Crédit Agricole uniquement. Cette caution permet d'éviter les frais de mainlevée, et son faible coût d'entrée compense sa non restitution en fin de prêt. Elle est accordée en

fonction du montant du prêt et de l'apport personnel de l'emprunteur. Le coût de la commission est en général de 1,5 %, non restituable, et peut varier en fonction du type de prêt, de sa durée, de la sinistralité de chaque caisse, ...

Les tarifs de commission (non restituables) :

- de 25.000 € à 75.000 € de 2 % ;
- de 75.000 € à 125.000 € de 1,5 % ;
- de 125.000 € à 250.000 € de 1,3 % ;
- prêt épargne logement de 1,4 % ;
- prêt relais de 0,75 %.

E – La caution BRED HABITAT.

La caution BRED HABITAT garantit les prêts immobiliers qui sont financés par la BRED. Elle a pour vocation de mutualiser les risques et donc de garantir tout type d'opération immobilière tant que l'emprunt ne dépasse pas la valeur du bien (pas de cautionnement à 110 %). Elle ne comporte pas de frais de main levée en cas de revente anticipée et s'il y a défaillance de l'emprunteur, la caution se substituera à lui au bout de la 3ème mensualité impayée.

Le montant de la caution émise par le BRED est calculé en fonction du capital emprunté et se décompose ainsi :

- Une commission non restituable qui représente 0,5 % du montant du capital emprunté.
- Une contribution au Fonds Mutuel de Garantie qui représente environ 0,75% du capital emprunté et dont l'intégralité du montant versé sera restituée à la fin du prêt (ou en cas de remboursement anticipé total).

F – Autres organismes de cautionnement.

Il existe d'autres organismes de cautionnement tels que le CMH pour une partie du Crédit Mutuel, le SOCAMI et SOPACEF pour les Banques Populaires,... Leur principe de fonctionnement est le même que la SACCEF, ils ne disposent donc pas de Fonds Mutuel de Garantie mais ne comportent aucun frais de main levée en cas de revente anticipée.

G – Les cautions des mutuelles de fonctionnaires.

La plupart des mutuelles de fonctionnaires ou d'agents d'entreprises publiques permettent à leurs adhérents de bénéficier d'une caution gratuite ou quasi gratuite. Cependant, comme pour les cautions d'organismes spécialisés, le dossier de financement se doit de satisfaire certaines règles d'éligibilité définies par la mutuelle, dont les formalités peuvent s'avérer relativement lourdes et le délai d'instruction assez long.

En général, les mutuelles garantissent uniquement les prêts de certains établissements financiers avec qui elles ont passé des accords et bien qu'il y ait certains désavantages à traiter avec ces mutuelles (comme donner la preuve en cas de cessation de paiement qu'ils ont épuisé les voies de recouvrement dont ils disposent), il n'est pas question pour eux de refuser une clientèle disposant de revenus stables.

Après une action pénale engagée en 1998 par l'Association des sociétés financières (ASF), considérant que l'octroi gratuit de caution par des mutuelles constituait une distorsion de concurrence et contrevenait à la réglementation de cette activité, des partenariats ont été signés, notamment avec CNP Caution par plusieurs mutuelles :

- la Mutuelle de la Gendarmerie ;
- la Mutuelle des Agents de police de Strasbourg ;
- la Mutuelle Générale de l'Education Nationale (MGEN).

Exemple :

la MGEN ne peut cautionner qu'à hauteur de 130.000 € et dans certains établissements prêteurs uniquement. Si le montant du crédit est supérieur, il est nécessaire de prendre un cautionnement complémentaire auprès d'autres sociétés de cautionnement.

H - Tableau comparatif des différentes offres :

Le taux d'intérêt rémunérant l'épargne pour les intérêts acquis est de :			
	Commission non restituable	Fonds Mutuel de Garantie	Restitution à la fin du prêt
Crédit Logement	0,5 % du montant du capital (min. 100 €, max. 500 €)	Entre 1,40 et 2,50 % du capital emprunté	Environ 75 % du montant versé
BRED HABITAT	0,5 % du montant du capital	0,75 % du capital emprunté	100 % du montant versé
SACCEF	entre 1,25 et 1,5 % de la valeur du prêt	Inexistant	Néant

CNP caution	entre 1,25 et 1,5 % de la valeur du prêt	Inexistant	Néant
CAMCA	1,5 % de la valeur du prêt	Inexistant	Néant
CMH	entre 1,25 et 1,5 % de la valeur du prêt	Inexistant	Néant
SOCAMI	entre 1,25 et 1,5 % de la valeur du prêt	Inexistant	Néant
SOPACEF	entre 1,25 et 1,5 % de la valeur du prêt	Inexistant	Néant

3 - Le nantissement.

Définition nantissement - Le **nantissement** est un contrat qui joue le même rôle qu'une **hypothèque**, par lequel l'emprunteur remet à la banque un bien mobilier en guise de garantie de la dette contractée. La démarche est simple mais varie selon le type de bien mis en gage : actions, obligations, parts de sociétés, contrat d'assurance vie, plan d'épargne populaire (PEP), fonds de commerce ou même œuvre d'art...

Le **nantissement** permet à un tiers de se substituer à vous et de garantir votre emprunt à travers son bien. Une fois le contrat de **nantissement** signé, vous n'êtes plus propriétaire du bien et le redeviendrez après le remboursement du prêt.

Remarque : le **nantissement** est sans frais et sans délai de mise en place de dossier.

Variation de la valeur nantie en fonction du type de bien :

La valeur prise en compte pour la garantie du prêt varie en fonction des banques et du type de bien mis en gage par **nantissement**.

Exemple :

Pour garantir un prêt de 100.000 €, la valeur prise en compte varie suivant la nature du bien nanti.

Portefeuille en actions:

Le montant du prêt est limité à 40 % de la valeur du portefeuille d'actions nanti.

Si votre portefeuille en actions a une valeur de 100.000 €, la banque vous donnera une garantie correspondant à 40.000 € (40 % de 100.000 €).

Portefeuille en obligations:

Le montant du prêt est limité à 80 % de la valeur du portefeuille d'obligation nanti.

Si votre portefeuille en obligations a une valeur de 100.000 €, la banque vous donnera une garantie correspondant à 80.000 € (80 % de 100.000 €).

Le contrat d'assurance-vie :

Le montant donné en garantie couvre la totalité du contrat d'assurance vie incluant les intérêts au terme de celui-ci.

Différences de fonctionnement suivant le bien mis en gage :

Suivant le type de bien nanti, l'organisme bancaire n'impose pas les mêmes règles :

- > Concernant le contrat d'assurance vie, les retraits sont impossibles durant toute la durée du prêt. Votre contrat se poursuit normalement (sauf autre disposition prévue dans l'acte de **nantissement**).
- > Concernant votre Portefeuille de valeurs immobilières, vous pouvez continuer à vendre et à acheter des titres mais leur valeur globale doit toujours être au moins égale au montant initialement fixé. Si cette valeur vient à baisser, vous serez dans l'obligation d'apporter des titres complémentaires pour compenser la différence.

Que se passe-t-il en cas de défaillance de l'emprunteur ?

Dans le cas où l'emprunteur n'arrive plus à payer ses mensualités, la banque pourra alors saisir ce qui a été mis en gage et le revendre.

Il existe deux types de nantissement :

- > **nantissement** avec dépossession : dans ce cas le bien n'appartient plus au débiteur.
- > **nantissement** sans dépossession : dans ce cas un titre reconnaissant sa garantie est remis au créancier et un acte doit être enregistré.

4 - L'hypothèque et le privilège de prêteur de deniers.

A - L'hypothèque.

L'**hypothèque** est une garantie permettant à l'établissement bancaire d'obtenir le remboursement de sa créance sur la vente du bien en cas d'incapacité de paiement de vos mensualités et peut être réalisée quel que soit le type de bien. L'**hypothèque** doit obligatoirement être constatée par un acte notarié et son inscription est effectuée au **bureau des hypothèques** du lieu où se trouve le bien.

➤ Le délai de mise en place du dossier est de 2 à 3 mois.

Elle est obligatoirement utilisée (si caution défavorable) pour tout ce qui n'est pas réel :

- crédit relais, prêt hypothécaire, rachat de crédit ;
- les frais de notaire, d'agence ou de mobilier ;
- travaux ou constructions.

Note : Si le bien sur lequel est prise la garantie existe et est réel (ancien ou neuf achevé), il est préférable (pour des raisons de coût) d'inscrire un privilège de prêteur de deniers.

➤ Plusieurs **hypothèques** pouvant être prises sur un même bien, la date de son inscription détermine le rang des créanciers hypothécaires (celui-ci a tout intérêt à faire inscrire sa créance le plus rapidement possible).

➤ La prise d'**hypothèque** occasionne des frais prélevés par le notaire dont le coût total est d'environ 2 % du montant du prêt.

➤ La taxe de publicité foncière (0,615 % du montant du prêt) incluse dans ces 2 % peut être dispensée dans le cadre d'un prêt épargne logement, d'un prêt accession sociale, d'un prêt conventionné ou d'un prêt à taux 0 %.

La revente du bien :

L'**hypothèque** s'arrête automatiquement 2 ans après la date de fin de remboursement prévue.

Dans le cas d'une vente du bien anticipée (hormis les 2 ans en fin de prêt) vous devrez payer des frais de mainlevée. pour la **levée d'hypothèque**

B – L'inscription en privilège de prêteur de deniers – IPPD.

L'inscription en privilège de prêteur de deniers – (IPPD) est une garantie donnant à la banque la priorité sur tous les autres créanciers et toutes les autres garanties en cas de défaut de paiement de votre part. Comme l'**hypothèque**, le titulaire de cette garantie pourra obtenir la revente du bien et prélever sur cette vente le montant restant à rembourser par l'emprunteur.

L'IPPD doit obligatoirement être constatée par un acte notarié et son inscription est effectuée au **bureau des hypothèques** dans les deux mois qui suivent la vente. Cette garantie prend rang à la date de la vente et sera donc prioritaire sur toutes les autres garanties pouvant être prises sur le bien immobilier.

➤ Le délai de mise en place du dossier est de 2 à 3 mois.

Elle est utilisée pour tout bien existant ou achevé:

- un appartement,
- un terrain,
- une maison déjà construite....

➤ L'inscription en privilège de prêteur de deniers occasionne des frais prélevés par le notaire dont le coût total est d'environ 1 % du montant du prêt. Le coût de celui-ci est donc plus faible que l'**hypothèque** conventionnelle, car il est dispensé de taxe de publicité foncière (0.615 % du montant du prêt).

La revente du bien :

L'**hypothèque** s'arrête automatiquement 2 ans après la date de fin de remboursement prévue. Dans le cas d'une vente du bien anticipée (hormis les 2 dernières années du prêt) vous devrez payer des frais de mainlevée.

C – La mainlevée.

La mainlevée est un acte juridique par lequel l'organisme prêteur atteste que l'emprunteur a fini de rembourser son prêt. Elle s'enlève automatiquement et sans frais, 2 ans après la date du dernier remboursement du prêt. Dans le cas d'une vente anticipée, l'acquéreur demandera la mainlevée de l'**hypothèque** ou de l'IPPD car si cela n'est pas réalisé, la banque pourrait faire vendre le bien en cas d'impayé, même si le propriétaire a changé.

La radiation de la garantie se fait auprès du Conservateur des Hypothèques par l'intermédiaire d'un notaire. Les frais de cet acte de mainlevée sont à la charge du vendeur et s'élèvent à environ 1 % du montant du prêt.

Note : si la revente anticipée est envisagée lors de l'achat, il est préférable d'inclure immédiatement les frais de mainlevée dans le calcul des **frais d'hypothèque** ou de l'IPPD pour calculer le coût total du projet.

Exemple :

Pour un bien immobilier

- acheté avec un crédit sur 10 ans ;
- d'un montant de 100.000 €.

- Si au bout de 10 ans vous souhaitez le revendre, vous devrez payer des frais de mainlevée d'environ 1 % du prêt (100.000 fois 1 % = 1.000 €).
- Si vous ne voulez pas payer de frais de mainlevée il faudra attendre 2 ans après l'échéance du prêt (c'est-à-dire 12 ans) avant de pouvoir réaliser votre vente.

Attention : Si vous raccourcissez la durée initiale de votre emprunt (par modulation d'échéances) ou si vous le soldez par anticipation, la garantie restera inscrite jusqu'à la fin de la durée prévue dans votre offre de prêt initiale.

5 - Comparaison des coûts : hypothèque, IPPD et garantie bancaire.

Le taux d'intérêt rémunérant l'épargne pour les intérêts acquis est de :							
	Montant du prêt	50.000€	80.000€	100.000€	120.000€	150.000€	180.000€
hypothèque	Sans mainlevée	1.130 €	1.504 €	1.753 €	2.002 €	2.376 €	2.750 €
	Avec mainlevée	1.575 €	2.034 €	2.341 €	2.647 €	3.106 €	3.566 €
IPPD	Sans mainlevée	576 €	692 €	770 €	848 €	964 €	1.081 €
	Avec mainlevée	1.021 €	1.223 €	1.358 €	1.492 €	1.694 €	1.896 €
Caution crédit logement	Mise en place	850 €	1.140 €	1.300 €	1.460 €	1.700 €	1.940 €
	Fonds Mutuel de Garantie	600 €	840 €	1.000 €	1.160 €	1.400 €	1.640 €
	commission	250 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €
	Coût après remboursement	400 €	510 €	550 €	590 €	650 €	710 €

6 - Nos conseils - caution bancaire et autres garanties.

Les cautions.

La société de cautionnement perçoit un montant proportionnel à l'emprunt dès le déblocage des fonds.

Ce montant peut être constitué :

- d'une part de commission (rémunération non restituable) et
- d'une part de fonds mutuel de garantie (restitué en partie selon les cas) ou d'une commission non restituable (sans fonds mutuel de garantie).

Le nantissement.

Même rôle qu'une **hypothèque**. Permet à un tiers de se substituer à l'emprunteur et de garantir le logement acquis à travers son bien (pouvant être varié : action, contrat d'assurance vie, œuvre d'art...).

L'hypothèque.

Garantie permettant à l'établissement bancaire d'obtenir le remboursement de sa créance sur la vente du bien en cas d'incapacité de paiement des mensualités. Utilisée pour tout ce qui n'est pas réel : crédit relais, prêt hypothécaire, rachat de crédit, frais de notaire,...

L'inscription en privilège de prêteur de deniers.

Garantie donnant à la banque la priorité sur tous les autres créanciers en cas de défaut de paiement. Utilisée pour tout bien existant ou achevé : appartement, terrain, maison construite...

7 - Calculez en ligne vos frais d'hypothèques, d'IPPD, ...

Venez réaliser vos simulations de crédit sur notre site Internet www.Financelmmo.com ou appelez directement nos conseillers au : 0800 400 801

Finance Immo est un service 100 % gratuit !

Notre intervention (analyse, montage et négociation) sera uniquement rémunérée par la banque qui vous aura fait l'offre de crédit la plus avantageuse. Aucune banque ne sera privilégiée, puisque Finance Immo est rémunérée de la même manière par chacune, et **indépendamment des conditions négociées sur le projet**.

8 - Aide caution et garanties - posez vos questions.

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne (www.Financelmmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.