

Utilisation d'un organisme de garantie des prêts

L'objectif des garanties est de permettre au créancier de recouvrer les sommes prêtées malgré le défaut de l'emprunteur.

Les solutions traditionnelles en matière de crédit immobilier sont les **sûretés réelles immobilières** :

- Inscription de privilège de prêteur de deniers
- Hypothèque conventionnelle.
- Elles permettent à la banque de saisir et de faire vendre le bien puis d'être payée selon son rang avant les autres créanciers.

Ces garanties sont efficaces car :

- Le notaire vérifie l'existence d'inscriptions antérieures, conventionnelles, judiciaires ou légales
- Elles sont publiques grâce au Registre de la Publicité Foncière, donc consultables par tous et opposables à tous.

Ces garanties sont coûteuses, que ce soit à leur mise en place ou lors d'éventuelles mainlevées. **Leur exécution est longue**, il peut s'écouler plusieurs années entre le constat du défaut et la vente effective du gage saisi.

- L'intervention d'organismes de garantie, sociétés spécialisées dans l'octroi de garanties portant sur les prêts, principalement immobiliers, permet de palier à ces deux inconvénients que sont le coût et la lourdeur d'exécution.

Principales sociétés de cautionnement :

- **Crédit Logement**, filiale des grands réseaux de dépôts et des réseaux bancaires mutualistes
- **SACCEF** (filiale des Caisses d'Epargne)
- Certaines professions disposent de leur propre société de cautionnement mutuel

Nature de la garantie émise :

- **Garantie personnelle**, elle repose sur la qualité de son émetteur et non sur la valeur d'un bien.
- **Garantie autonome**, elle est régie par les conventions établies entre la banque et l'organisme garant. Crédit Logement ne comparaît pas à l'acte de prêt. Celui-ci fait seulement référence à la garantie accordée par ailleurs.

Demander un accord de garantie :

- L'accord préalable de garantie de l'organisme garant est demandé par la banque prêteuse. La plupart des banques qui traitent avec Crédit Logement ont accès à l'extranet de cet organisme pour saisir en ligne leurs demandes.
- La banque saisit en ligne les renseignements dont Crédit Logement a besoin pour prendre sa décision et conserve les pièces du dossier.
- La procédure de saisie en ligne permet une réponse très rapide, parfois immédiate.
- **La décision de Crédit-Logement n'oblige pas la banque.** Son refus n'interdit pas à la banque de financer l'opération et son accord n'oblige pas la banque à la financer.
- Les réponses de Crédit Logement sont de grande qualité car cet organisme dispose d'une base de données incomparable.

Informar l'emprunteur :

L'emprunteur est informé dans la FISE (Fiche d'Information Standardisée Européenne) de l'intervention de Crédit Logement comme tiers garant. Le coût de la garantie figure aussi dans la FISE. Ces informations sont reprises dans l'Offre Préalable de Crédit.

Le coût de l'intervention de Crédit Logement est intégré au TAEG.

Les frais de garantie :

Ils se décomposent en deux versements :

- **Une commission d'intervention** définitivement acquise à l'organisme
- **Un versement dans un Fonds Mutuel de Garantie (FMG).** Ce versement est remboursable au terme contractuel du prêt ou en cas de remboursement anticipé total. Le remboursement peut n'être que partiel. Il est calculé en fonction du taux de sinistralité enregistré par Crédit Logement. Lors d'un remboursement anticipé partiel, aucune restitution de ce versement n'est effectuée, seul le remboursement complet du crédit autorise une restitution.

➤ La commission de garantie et le versement au FMG sont prélevés par la banque sur le compte du client et reversés à l'organisme.

Modifications du contrat de prêt :

D'une façon générale, les termes du contrat ne peuvent être modifiés sans l'accord préalable du garant.

En cas de divorce, **les conventions de partage des biens et de répartition des crédits ne sont opposables ni à la banque prêteuse ni à Crédit Logement.** Si les conjoints souhaitent faire reprendre un crédit par un seul d'entre eux sans la solidarité de l'autre, ils doivent demander l'accord de la banque et de l'organisme garant. Si cet accord est refusé, les conjoints demeurent solidaires nonobstant leur séparation.

En cas de **difficultés financières de l'emprunteur**, la banque peut de manière amiable **modifier les caractéristiques du prêt.** Elle ne doit le faire qu'après l'accord formel préalable de Crédit Logement.

Lors de la reprise d'un crédit par une nouvelle banque, **Crédit Logement peut transférer sa garantie au profit de la nouvelle banque.** En théorie il pourrait aussi transférer sa garantie lors de l'achat d'un bien après revente du précédent, c'est peu pratiqué.

Appeler la garantie :

Lorsque les solutions amiables sont épuisées ou impossibles à mettre en œuvre, la banque appelle la garantie de Crédit Logement.

Crédit Logement demandera les pièces du dossier lorsque sa garantie sera appelée. Il peut refuser l'appel de garantie si la banque, de manière frauduleuse ou simplement fautive ne s'est pas conformée aux stipulations de la convention passée avec Crédit Logement.

Les manquements les plus courants sont :

- Pièces justificatives absentes ou non conformes
- Données saisies différentes de celles figurant dans les justificatifs

Lorsque le dossier est complet et conforme, Crédit Logement rembourse la banque et fait son affaire de la suite. A son tour il recherchera des solutions amiables favorables à ses intérêts et à ceux de l'emprunteur. Le cas échéant il procédera au recouvrement forcé par voie judiciaire.