

Dernière mise à jour le 20 décembre 2022

Le nantissement pour garantir un prêt immobilier

Lorsque vous sollicitez un crédit immobilier auprès d'un établissement bancaire, celui-ci vous demandera en contrepartie, des garanties sur vos capacités de remboursement. Le nantissement en est une possibilité, quand bien même il est assez peu utilisé.

Sommaire

- Les garanties
- Le nantissement en garantie
- Son fonctionnement :
- Quels placements financiers nantir ?
- Un nantissement total ou partiel.
- La clause d'arrosage
- Une précaution

Lorsque vous sollicitez un crédit immobilier auprès d'un établissement bancaire, celui-ci vous demandera en contrepartie, des garanties sur vos capacités de remboursement. Le nantissement en est une possibilité, quand bien même il est assez peu utilisé.

Les garanties

Il existe les garanties traditionnelles comme l'hypothèque ou le PPD (**Privilège de Prêteur de Deniers**), ou encore la caution d'un organisme ou d'une personne physique.

Rappel du rôle de la garantie :

- Elle a pour but de protéger l'établissement prêteur contre le risque de non-remboursement. Il peut dans ce cas actionner la garantie pour récupérer la somme qui lui est due.

Dans des situations spécifiques, le nantissement peut servir de solution alternative à l'assurance emprunteur. De même, il trouve aussi sa place dans le montage de prêts in fine.

Nous verrons dans cette fiche, le nantissement au titre de la garantie.

Le nantissement en garantie

Son fonctionnement :

Nantir un bien c'est le mettre en garantie, en contrepartie d'un prêt.

Concrètement le nantissement prend la forme d'un contrat entre l'établissement prêteur et l'emprunteur. Le contrat mentionne les créances garanties, et la durée du nantissement.

Le bien nanti reste la propriété de l'emprunteur. En cas d'impayés, le prêteur procède à la saisie du bien.

Quels placements financiers nantir ?

Traditionnellement il s'agit plutôt des contrats d'assurance-vie, mais c'est tout à fait possible de nantir un compte titres en actions, par exemple.

Les règles et procédures du nantissement

Un nantissement total ou partiel.

Le nantissement total porte sur l'ensemble du compte nanti. Dans le cas d'une assurance-vie, se serait l'ensemble du contrat qui serait nanti. Les versements ultérieurs sur le compte seraient eux aussi « nantis », c'est-à-dire bloqués au fur et à mesure de leur arrivée.

Avec le nantissement partiel, seule une partie du contrat ou du compte est nantie, partie correspondante à la somme demandée par le créancier.

Le reste du contrat quant à lui, est disponible pour son titulaire, et peut faire l'objet de retraits.

Pour autant il est fréquent qu'un contrat nanti, nécessite d'obtenir l'autorisation du prêteur ou de l'établissement détenteur du compte, pour chaque opération d'achat et de vente. Celui-ci bloque souvent, pour des raisons de pratique l'ensemble du compte, même si le nantissement n'est que partiel. N'y voyez là qu'une pratique technique sans incidence.

La clause d'arrosage

La somme empruntée est couverte par une somme, souvent au moins égale, voire plus élevée.

Plus le placement est risqué, plus la garantie demandée sera importante. On parle de quotité de couverture exprimée en pourcentage. Celle-ci peut dépasser 100 % pour les placements risqués.

A titre d'exemple :

- Une couverture de 100 % pour des placements, peu, ou pas risqués (fonds en euros d'un contrat d'assurance-vie).
- Une couverture de 120% pour des UC (Unités de Compte) obligataires d'un contrat d'assurance-vie.
- Une couverture de 150% pour des actions en direct.

Si, au gré des aléas financiers, la somme nantie baisse, et se retrouve être en dessous de la couverture de 100%, le contrat peut prévoir le nantissement de nouveaux titres.

Eventuellement un complément de garantie autre, peut être demandé.

Cette clause d'arrosage sert à maintenir un niveau de valeur au compte, donné en garantie d'une dette.

La procédure du nantissement fait intervenir l'établissement prêteur, et l'établissement détenteur du compte à nantir.

Une précaution

Certes pour l'emprunteur, cette garantie semble facile à mettre en œuvre, pour autant elle nécessite quelques précautions.

Bien évidemment il est nécessaire de disposer d'une épargne conséquente et d'en accepter les contraintes. Ce qui revient à dire, ne pas en avoir besoin le temps du prêt, donc sur la durée totale du remboursement.

Il est donc prudent de détenir d'autres avoirs, par ailleurs.

A noter

Le nantissement a un coût qui varie en fonction des établissements bancaires.