

La Boîte à Outils

de Courtage Immo

Le Remboursement anticipé

Le remboursement anticipé d'un emprunt peut être total ou partiel. Il est total lorsque l'opération consiste à solder complètement l'emprunt. Il est partiel lorsque le remboursement ne concerne qu'une partie des sommes encore dues au prêteur. Le remboursement peut être utilisé en cas de vente d'un bien, de rachat de crédit ou tout simplement en cas de rentrée d'argent. Les frais de ces remboursements anticipés sont strictement encadrés par la loi.

Le Remboursement Anticipé Total

La banque ne peut s'opposer à un remboursement anticipé total, quelle qu'en soit la somme. Des frais sont parfois appliqués ; ils correspondent en partie au manque à gagner de la banque en ce qui concerne les intérêts qui ne seront pas perçus. Les frais pour le remboursement anticipé, qu'il soit total ou partiel, sont aussi appelés IRA (indemnité de remboursement anticipé). Ils se négocient à la souscription du crédit.

Le Remboursement Anticipé Partiel

Un remboursement partiel modifie les conditions de remboursement du crédit en cours. Par défaut, cette opération conservera le montant des futures échéances et diminuera la durée restante des remboursements. Mais vous pouvez également choisir de conserver la durée restante jusqu'à la fin du crédit et demander à votre banque, en même temps que votre remboursement par anticipation, de diminuer le montant des prochaines échéances en conséquence.



A quelles conditions ?

Pour les crédits immobiliers, les conditions sont fixées par le code de la consommation, (articles L313-47 et R313-25). D'après ces textes, l'indemnité ne doit pas dépasser 6 mois d'intérêts des sommes remboursées au taux moyen du prêt. Une deuxième limite est imposée explicitement : l'indemnité ne doit jamais dépasser 3% du capital restant dû avant le remboursement anticipé. Il est tout à fait possible (et c'est même recommandé) de négocier les indemnités avec son banquier au moment de la souscription du prêt. Par ailleurs, le contrat de prêt peut interdire le remboursement anticipé partiel inférieur ou égal à 10% du montant emprunté initial. Le remboursement anticipé partiel est gratuit quand il est intégré dans une offre de crédits immobiliers modulables. Une clause est souvent présente. Elle prévoit une absence de pénalités, sauf en cas de rachat du crédit par un autre établissement financier.

Courtage Immo est à votre service pour étudier gratuitement vos projets de primo accession, locatif et défiscalisation, soulte et succession, renégociation de prêt et d'assurance emprunteur. Pour toute demande de financement en ligne ou simulation, rendez vous sur notre site :

WWW.COURTAGEIMMO.NET