

Peut-on rembourser son crédit immobilier par anticipation ?

Oui, vous pouvez rembourser une partie ou la totalité de votre crédit immobilier par anticipation, c'est-à-dire avant la fin du contrat de prêt. Mais votre contrat de prêt peut vous imposer des conditions pour le faire. Nous vous expliquons.

Ces conditions dépendent de la date de signature de votre contrat de prêt :

Credit immobilier

Y a t-il un montant minimum à verser en cas de remboursement par anticipation ?

Votre contrat de prêt peut vous imposer que le remboursement anticipé représente plus de 10 % du montant initial du prêt.

Mais ce montant minimum ne s'applique pas si vous remboursez de façon anticipée le solde de votre prêt (c'est-à-dire la somme totale restant à payer).

Faut-il payer des pénalités en cas de remboursement par anticipation ?

Votre contrat de prêt peut vous imposer des pénalités à la banque. Il s'agit des indemnités de remboursement anticipé (IRA) .

Mais ces indemnités ne sont pas dues lorsque le remboursement anticipé fait suite à la vente de votre logement, en raison d'au moins un des évènements suivants :

Changement de votre lieu de travail ou de celui de la personne avec qui vous vivez en couple

Cessation forcée de votre activité professionnelle (licenciement notamment) ou de celle dela personne avec qui vous vivez en couple

Décès, le vôtre ou celui de la personne avec laquelle vous vivez en couple

Lorsque ces indemnités sont dues, leur montant ne peut pas dépasser :

Le montant de 6 mois d'intérêts sur le capital remboursé par anticipation au taux moyen du prêt

Et 3 % du capital restant dû avant le remboursement anticipé.

À savoir

Dans le cas d'un prêt à taux variable, ces indemnités peuvent être majorées par des intérêts compensateurs . Les intérêts compensateurs sont une somme permettant au banquier de percevoir, sur la durée courue, le taux moyen prévu initialement.

Comment faire une demande de remboursement anticipé ?

Avant de faire un remboursement anticipé, vous devez en faire la demande **par écrit** à la banque.

Quelles informations doit fournir la banque avant un remboursement anticipé ?

La réponse de la banque à votre demande de remboursement anticipé dépend de la date de l'offre de prêt qu'elle vous a faite :

Après avoir reçu votre demande écrite, la banque doit vous fournir gratuitement et sans tarder les informations chiffrées vous permettant de connaître les conséquences financières du remboursement anticipé.

La banque doit vous fournir ces informations sur support papier ou sur un autre support durable (espace client internet).

Le document transmis par votre banque doit indiquer clairement les hypothèses utilisées pour les calculs.

Dans la pratique, la banque vous adresse dans les meilleurs délais, après réception de votre demande écrite de remboursement anticipé, les informations chiffrées vous permettant de connaître le montant des sommes à rembourser.

La banque peut vous facturer ce décompte.

À noter

Faire coïncider le versement du remboursement anticipé avec le paiement de l'échéance mensuelle vous permet ne de pas payer des frais supplémentaires (intérêts intercalaires).

Y a t-il un montant minimum à verser en cas de remboursement par anticipation ?

Votre contrat de prêt peut vous imposer que le remboursement anticipé représente plus de 10 % du montant initial du prêt.

Mais ce montant minimum ne s'applique pas si vous remboursez de façon anticipée le solde de votre prêt (c'est-à-dire la somme totale restant à payer).

Faut-il payer des pénalités en cas de remboursement par anticipation ?

Votre contrat de prêt peut vous imposer de payer des pénalités à la banque. Il s'agit des indemnités de remboursement anticipé (IRA) .

Ces indemnités ne doivent pas dépasser :

Le montant de 6 mois d'intérêts sur le capital remboursé par anticipation au taux moyen du prêt

Et 3 % du capital restant dû avant le remboursement par anticipation.

À savoir

Dans le cas d'un prêt à taux variable, l'indemnité peut être majorée des intérêts compensateurs . Les intérêts compensateurs sont une somme permettant au banquier de percevoir, sur la durée courue, le taux moyen prévu initialement.

Comment faire une demande de remboursement anticipé ?

Avant de faire un remboursement anticipé, vous devez en faire la demande **par écrit** à la banque.

Quelles informations doit fournir la banque avant un remboursement anticipé ?

Dans la pratique, la banque vous adresse dans les meilleurs délais, après réception de votre demande écrite de remboursement anticipé, les informations chiffrées vous permettant de connaître le montant des sommes à rembourser. La banque peut vous facturer ce décompte.

À noter

Faire coïncider le versement du remboursement anticipé avec le paiement de l'échéance mensuelle vous permet de ne pas payer des frais supplémentaires (intérêts intercalaires).

Questions – Réponses

- Garantie co-emprunteur : que faire en cas de divorce ou de séparation du couple ?
- Peut-on faire lever une hypothèque ?
- Que devient l'hypothèque quand le crédit immobilier est remboursé ?

Toutes les questions réponses

Pour en savoir plus

- Rembourser son crédit immobilier avant son terme : comment ça marche ?
Source : Ministère chargé de l'économie
- Rembourser un crédit immobilier par anticipation, comment ça marche ?
Source : Banque de France

Où s'informer ?

- Assurance Banque Épargne Info Service

Et aussi...

Textes de référence

- Code de la consommation : articles L313-47 à L313-49
Remboursement anticipé : règles générales
- Code de la consommation : article R313-25
Pénalités



Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00