

Crédit immobilier : comment le rembourser par anticipation

Le code de la consommation précise que l'emprunteur « peut toujours, à son initiative, rembourser par anticipation, en partie ou en totalité » son crédit immobilier.

Le code de la consommation indique toutefois aussi que le contrat de votre crédit peut prévoir l'interdiction d'un remboursement égal ou inférieur à 10% du montant initial prêté, sauf si ce montant correspond au seul solde dont vous restez redevable.

Les raisons qui peuvent conduire au remboursement anticipé de votre crédit immobilier sont diverses. Vous pouvez notamment être amené à procéder à un remboursement anticipé à l'occasion de la revente du bien acquis, à la suite d'une rentrée d'argent exceptionnelle (succession, donation...) ou encore lors du rachat de votre crédit par un nouvel établissement financier. Comment procéder? Vous devez contacter votre établissement prêteur, de préférence par écrit, et lui faire part de votre souhait d'effectuer un remboursement anticipé, partiel ou total.

Votre établissement prêteur est tenu, après réception de votre demande de remboursement par anticipation, de vous transmettre une estimation chiffrée des frais dont vous aurez à vous acquitter. Si votre contrat de prêt a été conclu à compter du 1^{er} juillet 2016, cette estimation se doit d'être faite gratuitement.

Pénalités : les informations à connaître

Lors d'un remboursement anticipé de votre crédit immobilier, vous pouvez devoir vous acquitter de pénalités auprès de l'établissement prêteur si cela a été prévu dans votre contrat de prêt. Le montant des pénalités que l'établissement prêteur peut solliciter est encadré par le code de la consommation.

Si vous avez souscrit un prêt à taux fixe, les pénalités pour remboursement anticipé ne peuvent pas dépasser ces deux plafonds : l'équivalent de six mois d'intérêts dus sur le capital remboursé par anticipation et selon le taux moyen du prêt, l'équivalent de 3% du capital dont vous restez redevable avant de procéder au remboursement anticipé.

Si vous avez souscrit un prêt à taux variable, les pénalités pour remboursement anticipé ne peuvent pas dépasser ces deux plafonds : l'équivalent de

six mois d'intérêts dus sur le capital remboursé par anticipation et selon le taux moyen du prêt, l'équivalent de 3% du capital dont vous restez redevable avant de procéder au remboursement anticipé. Les pénalités peuvent toutefois être majorées d'intérêts compensateurs, permettant à l'établissement prêteur d'appliquer le taux moyen initialement convenu au moment de la souscription du crédit immobilier.

Si votre contrat de prêt ne prévoit pas de pénalités de remboursement anticipé, vous n'avez aucune raison de vous en acquitter. Par ailleurs, et ce même si votre contrat prévoit des pénalités, vous pouvez être dispensé de leur paiement si le contrat a été conclu après le 1^{er} juillet 1999 et que le remboursement anticipé fait suite à la vente de votre logement en raison d'une des situations suivantes : changement de votre lieu d'activité professionnelle ou de celui de votre conjoint, cessation de votre activité professionnelle ou de celle de votre conjoint (licenciement par exemple), décès de l'emprunteur ou de son conjoint.

Articles L 313-47 à L 313-49 du code de la consommation relatifs au remboursement anticipé du crédit immobilier.

Source : ministère de l'Économie et des Finances.

