

penalite remboursement anticipe pret immo

Par **vinnie**, le **03/10/2007** à **12:46**

bonjour,

je ne sais pas si je suis dans la bonne rubrique (désolée)

ma banque me réclame des frais de remboursement anicipé pour notre pret immo (taux variable) pour un montant hallucinant (+ de 3 %)

ont ils le droit sur un pret à taux variable?

de combien doivent être au max les penalités? + de 3 % est ce normal?

il s'agit d'un rachat par une autre banque en prêt relais

merci pour vos réponses

pour info je me retrouve avec un remboursement de + de 140.000 euros pour un prêt que nous avons depuis 2 ans d'un montant initial de 137.000 euros ! shock; found or type unknown

a+

Par **x-ray**, le **03/10/2007** à **13:49**

Bonjour,

Normalement, votre contrat prévoit effectivement des pénalités pour remboursement anticipé. Le taux de 3% du capital restant dû est un taux normal. Vérifiez dans votre contrat pour connaître le taux qui vous est applicable, de même que votre échéancier de remboursement pour connaître le montant du capital restant dû.

Vous avez opté pour du taux variable il y a deux ans, alors que les taux sur 20 ans pouvaient descendre jusqu'à 3,2 %. Ils sont aujourd'hui autour de 4,6% si je ne me trompe. Il faut donc savoir si le taux applicable a été révisé par votre banque, et s'il était capé ou non (c'est-à-dire si il y avait un maximum d'augmentation possible). Si votre taux a été augmenté de 2%, et que vous devez 3% du capital restant dû, il est effectivement possible que vous deviez aujourd'hui plus que ce que vous avez emprunté.

Sachez que les prêts sont soumis au code de la consommation, et que c'est dans ce code que vous trouverez toutes les infos nécessaires. Vous pouvez demander à décompte précis

au banquier auprès duquel vous avez emprunté il y a deux ans, ou demander un avis à votre nouveau banquier.

Si vous vendez suite à une mutation ou un changement de lieu de travail, les frais de remboursement anticipés ne sont pas exigibles. De même si la vente du bien résulte d'un divorce.

Enfin, je ne tiens pas à vous décourager, mais méfiez vous des prêts relais. Vous ne payez que des intérêts et vu le montant du relais (la valeur de la maison !) vous allez en payer beaucoup. Ils vont s'ajouter au remboursement du prêt principal de votre nouvelle maison. De plus, les délais de vente des biens augmentent (et les prix commencent à baisser), ce qui pourrait conduire à une longue attente avec votre maison sur les bras. Cela ne me regarde pas, mais je pense que vous prenez un gros risque.

Respectueusement.

:))

[color=darkred:2s031nf0]Edit de Mathou : superbe réponse x-ray  J'ai effacé le " doublon ", donc pas de traces en cas de double message, les modérateurs passent

derrière[/color:2s031nf0]  [/color]

Par **vinnie**, le **03/10/2007 à 14:02**

:)

merci beaucoup pour votre réponse 

par contre mon souci est qu'il n'y a rien de marqué dans mon contrat de prêt au sujet du remboursement anticipé, de + étant donné que c'est un capital variable, je n'ai qu'un échéancier une fois par an (date anniversaire), je l'ai donc reçu en mars cette année et le capital restant du était de 134.857.57 euros (depuis le mois de novembre, ce montant n'a pas changé et on m'a expliqué que c'était à cause du changement des taux car quand le taux augmente, ils me changent les mensualités à date anniversaire, donc là j'ai payé pour rien) mais ce que je ne comprends pas c'est pourquoi ils me demandent 140.000 euros de remboursement si en mars il ne me restait que 134.857.57 euros de capital restant du, cela ne fait pas 3%???!!!

Par **x-ray**, le **03/10/2007 à 14:09**

Re bonjour,

Je termine sur la "philosophie" de ces 3% : vous vous êtes engagés sur une longue durée avec votre banque, en signant un contrat. La banque prévoit donc un crédit équivalent à la totalité des intérêts que vous allez payé. Or, deux ans plus tard, vous renoncez à votre prêt. La banque "perd" donc de l'argent, ou du moins perd une partie du profit qu'elle aurait réalisé si le contrat était arrivé à son terme. Il est donc normal qu'elle soit indemnisée.

Sachez que les banques acceptent généralement de négocier le taux, et renoncent même parfois à son application. Si vous passiez par votre banque pour le prêt relais, elle renoncerait certainement à ces intérêts. Calculez s'il ne vaut pas mieux contracter avec votre banque à un taux supérieur à celui que vous offre le nouveau banquier, si elle renonce à appliquer les 3%.

Tout se négocie, sauf si vous quittez votre banquier.

Respectueusement.

Par **vinnie**, le **03/10/2007 à 14:13**

ou sauf si la banque n'est pas une "vraie" banque et que vue qu'entre temps mon mari s'est mis à son compte, ils ne veulent pas nous refaire de prêt car ils ne peuvent pas avoir de compte pour pro et ne veulent donc par conséquent pas faire de prêt aux pros, c'est pour cela que nous devons passer par une banque "classique"

merci beaucoup pour vos réponses

Par **x-ray**, le **03/10/2007 à 15:51**

Effectivement, si rien ne figure au contrat, vous ne devez pas payer. La pénalité n'est exigible que si elle est visée au contrat, ou dans l'offre. Vérifiez votre offre initiale.

Voici les références du code de la consommation :

http://www.diagnostic-expertise.com/cre ... _anticipe#

Je suis désolé, mais je ne peux pas vous aider plus avant, n'étant pas spécialiste. Dans la négociation, restez sur les principes (pas de clause au contrat-->pas de pénalité), n'échangez que par courrier avec AR, gardez tout ce que l'on vous envoie, et faites vous assister si nécessaire.

Il y a d'excellent spécialistes sur le site :

<http://www.bulle-immobiliere.org/forum/>

Si vous obtenez une réponse, merci de nous informer, pour la culture générale de tous ici.

Bonne chance.

Respectueusement

Par **vinnie**, le **03/10/2007** à **21:33**

merci beaucoup pour tous ces renseignements, je vais les appeler dès demain et je vous

tiens au courant pour la suite Image not found or type unknown

Par **vinnie**, le **04/10/2007** à **11:51**

je les ai eu au téléphone et ils m'ont expliqué qu'en fait le montant était si élevé car :

- il y a donc les pénalités de remboursement (3% du crd)
- ainsi que des intérêts capitalisés car mon capital restant du n'avait pas bougé depuis novembre 2006 (dû à la hausse des taux, je ne rembourse pour l'instant que des intérêts), ça

fait peur!!!! depuis un an j'ai l'impression de payer pour des prunes!!!! Image not found or type unknown

le paiement des pénalités est inscrit dans les conditions générales de prêt qu'ils m'avaient

envoyé en mm temps que l'offre Image not found or type unknown

merci beaucoup pour votre aide!!!

Par **x-ray**, le **04/10/2007** à **14:05**

J'ai lu par ailleurs que pour les prêt à taux variable avec forte variation possible (+/- 2% ou plus), les pénalités pour remboursement anticipé n'étaient pas dûes. Ca doit être sue le site d'empruntis. Par contre, je ne trouve pas de références réglementaires allant dans ce sens...A voir.

Sincèrement, méfiez vous quand vous contractez un prêt. Je sais que c'est un peu moralisateur de ma part, mais on peut se retrouver très mal au bout du compte. Il ne faut pas se contenter de ce que vous dit le banquier, mais bien se renseigner sur les mécanismes (taux fixe, variable, relais, etc...) et surtout, TOUT LIRE de son CONTRAT.

Faîtes bien attention au prêt relais. Car là encore, vous n'allez payer que des intérêts jusqu'au remboursement du capital. On vous prête 70 % du montant estimé de votre bien ?

Par **vinnie**, le **04/10/2007** à **14:26**

en fait on nous prête jusqu'à 80% du prix net vendeur et c'est vrai que ça ne me plait pas

beaucoup de faire un prêt relais mais il faut que je vende ma maison avant Image not found or type unknown

encore merci beaucoup mais je crois que là y'a rien à faire pour les pénalités..... sauf encore une fois vendre ma maison car là je n'ai aucune pénalités!!!

Par **elisha**, le **24/05/2009** à **07:38**

Merci beaucoup pour cette information de qualité

[\[url=http://simulationpretimmobilier.net](http://simulationpretimmobilier.net)
[color=#EFEFEF][u:Simulation
pret immobilier[/u:Simulation
pret immobilier[/color:Simulation
pret immobilier[/url:Simulation
pret immobilier[/color]]/url]

Par **x-ray**, le **25/05/2009** à **23:16**

Je viens de vendre ma maison. Des pénalités de 3% étaient prévues, et j'ai pu négocier à 1,5 %...Les temps sont durs, et ma banque n'a pas voulu descendre plus bas. Bon, c'est toujours 1300 Euros d'économiser...

Merci Elisha.

Par **jeeecy**, le **26/05/2009** à **11:27**

pour faire du crédit à la conso, je peux vous dire qu'il existe un certain nombre d'astuces pour réduire sensiblement le montant des sommes dues

pour l'indemnité de 3%, c'est un taux normal

j'ai moi-même ce taux pour mon crédit immo, si je viens à racheter le crédit en souscrivant un crédit d'une autre banque

;) Image not found or type unknown

par contre j'ai négocié le taux à 0% si je rembourse le prêt par mes propres deniers Image not found or type unknown

Par **x-ray**, le **29/05/2009** à **18:45**

Très bonne remarque qui me conduit à en faire une autre :

IL FAUT négocier les frais de remboursement AU MOMENT DE LA CONCLUSION du prêt, lorsque l'on est en position de force. Après, c'est bien plus difficile, surtout si vous n'embrayez pas sur un nouveau prêt avec la même banque...

Par **Le gall**, le **15/04/2014** à **17:08**

Bonjourvoilà mon probleme en juin 2013 mon mari et moi nous decidons de faire racheter notre credit immo par notre banque actuelle credit mutuel car tx plus interressant pour cela nous contactons l organisme credit foncier pour avoir le courrier indiquant la somme totale du pret immo a rembourser fin juillet nous recevons ce courrier indiquant que en juin nous devions 103600€ mais courrier trop vieux pour notre banquier passe aout fin aout je recontacte credit foncier sur le meme sujet arrive fin oct tjrs par de courrier du coup notre banquier decide de faire le reglement par cheque de bq d un montant de 100300€ mais en novembre nous recevons un courrier du credit foncier nous indiquant que nous devons 3200€ pour interet compensateur !!! Le pb c est que nous n avons pas cette somme et qui est le responsable dans l histoire le banquier a fait une erreur???? Que pouvons nous faire???