

RENÉGOCIATION ET RACHAT

Category: [La renégociation de prêts](#)

Tag: [Enquête](#)



Les taux des prêts immobiliers étant particulièrement bas, beaucoup d'emprunteurs sautent le pas de la renégociation ou du rachat de leur prêt.

Voici un récapitulatif des effets de chacune de ces solutions, afin d'arriver à un accord satisfaisant.



	Renégociation	Rachat
Organisme	Banque dans laquelle vous avez souscrit votre prêt initial.	Etablissement bancaire tiers. Appel possible à un courtier.
Conséquences juridiques	Signature d'un avenant (<i>contrat annexe modifiant les conditions initiales -taux d'intérêt, et durée du prêt ou montant des mensualités</i>).	Résiliation du prêt initial avec remboursement anticipé du capital. Conclusion d'un nouveau contrat.

Garanties	S'agissant d'un avenant, les garanties précédemment souscrites restent valables (assurance-emprunteur, hypothèque, nantissement de contrat d'assurance-vie, adhésion à une convention de cautionnement du type Crédit Logement, SACCEF, CAMCA, ou SOCAMI)	S'agissant d'un nouveau contrat, il vous faut souscrire de nouvelles garanties, et mettre fin aux anciennes. -> Résilier l'assurance-emprunteur et souscrire une nouvelle auprès de votre nouvelle banque (assurance groupe), ou d'un organisme tiers. -> Obtenir la mainlevée de votre hypothèque, ou ajouter votre nouvelle banque en deuxième rang (si elle accepte) ou adhérer à une convention de cautionnement du type Crédit Logement, SACCEF, CAMCA, ou SOCAMI . Ces frais devront être soit payés directement lors de la mise en place du prêt, soit intégrés au montant emprunté, augmentant d'autant le coût du crédit.
Frais	Frais de renégociation, variables d'une banque à l'autre. Dépendent notamment du montant du prêt. Du fait de la recrudescence des renégociations, les banques ont pris l'habitude de gonfler leurs marges sur ce domaine. Ces frais sont négociables.	Frais de dossier, variables d'une banque à l'autre. Dépendent notamment du montant du prêt. Ces frais sont négociables. A ces frais s'ajoutent, dans la majorité des cas, des indemnités - ou pénalités- de remboursement anticipé (IRA). Prévus contractuellement, ces frais visent à indemniser la banque de la perte des intérêts que vous ne verserez pas du fait de la résiliation du prêt. Ces frais sont plafonnés et ne doivent pas dépasser 6 mois d'intérêts des sommes remboursées au taux moyen du prêt et 3% du capital restant dû avant le remboursement anticipé.

En cas de changement de banque, mieux vaut être vigilant sur la somme à réemprunter (capital restant dû, plus frais détaillés ci-dessus). Pour ce faire, votre nouvelle banque vous invitera à demander à votre ancienne banque le capital restant dû à une date T + 1 ou 2 mois (temps nécessaire à la mise en place du prêt). Il faut absolument que ce calcul soit bien fait, sinon vous risquez de ne pas emprunter suffisamment. Si votre nouvelle banque a commis une erreur, elle doit en assumer les conséquences.

Si vous avez rencontré des difficultés lors du rachat de votre crédit, n'hésitez-pas à nous en faire part à teg@adc54.biz.

