



Comment renégocier ou obtenir le rachat de son crédit immobilier ?

Vérfié le 25 septembre 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Vous pouvez renégocier votre prêt immobilier ou le faire racheter par une autre banque pour obtenir des conditions d'emprunt plus favorables, lorsque les taux d'intérêts baissent.

Renégocier son prêt

Principe

Vous pouvez renégocier votre prêt immobilier avec la banque qui vous l'a accordé.

Si la banque accepte votre demande, vous pourrez obtenir de meilleures conditions d'emprunt avec un taux d'intérêt plus faible qu'à l'origine. Cela peut se traduire :

- soit par un allègement de vos mensualités de prêt à rembourser
- soit par une réduction de la durée de vos remboursements

Cet aménagement du contrat est officialisé par un **avenant** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R10829>) au contrat initial.

Renégocier votre prêt immobilier peut entraîner des frais :

- le banque peut vous demander des *frais de d'avenant au contrat* en contrepartie de l'étude de votre demande et du montage du crédit,
- si votre crédit est garanti par une hypothèque, le résultat de la renégociation (modification du taux d'intérêt ou de la durée de remboursement du prêt) doit faire l'objet d'une publicité foncière.

Contenu de l'avenant

Avenant pour un prêt à taux fixe

L'avenant comprend :

- Un échéancier des amortissements détaillant pour chaque échéance le capital restant dû en cas de remboursement anticipé
- Le taux annuel effectif global (TAEG) et le coût du crédit sur la base des seuls frais et échéances à venir

Avenant pour un prêt à taux variable

L'avenant comprend :

- Un échéancier détaillant pour chaque échéance le capital restant dû en cas de remboursement anticipé
- Le taux annuel effectif global (TAEG) et le coût du crédit, calculés sur la base des seuls frais et échéances à venir jusqu'à la date de révision du taux d'intérêt
- Les conditions et modes de variation du taux d'intérêt

Signature de l'avenant

La banque doit vous être adressé l'avenant :

- par lettre, le cachet de la poste faisant foi,
- ou par tout autre moyen convenu entre le prêteur et vous, et permettant de rendre certaine la date de votre acceptation


Quel que soit le type de prêt que vous souhaitez souscrire, vous disposez d'un délai de réflexion incompressible de 10 jours à partir de la réception de l'avenant pour l'accepter ou le refuser.

Obtenir le rachat de son crédit


Vous pouvez faire racheter votre crédit par un nouvel établissement financier (banque ou société de financement), différent du prêteur initial. Cette démarche donne lieu à un nouveau contrat.

Vous devrez généralement payer :



- des **indemnités de remboursement anticipé (pénalités)** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1669>) pour l'emprunt d'origine. Si cet emprunt était garanti par une hypothèque, vous devrez payer des frais de mainlevée d'hypothèque.
- et des frais de dossiers et de garantie pour l'**ouverture du nouveau prêt** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16123>).

 **À noter** : pour garantir le nouveau prêt, le nouveau prêteur peut vous imposer de prendre une **assurance emprunteur** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1671>), ainsi qu'une **caution bancaire** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16124>) ou une **hypothèque** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F789>).

Textes de référence

- **Code de la consommation** : articles L313-24 à L313-39  (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000032225932&cidTexte=LEGITEXT000006069565>)
Renégociation du prêt (article L313-39)

Pour en savoir plus

- **Que savoir si vous souhaitez renégocier le taux de votre crédit immobilier ?**  (<https://www.abe-infoservice.fr/banque/credit-immobilier/que-savoir-si-vous-souhaitez-renegocier-le-taux-de-votre-credit-immobilier>)
Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR)
- **Rachat de crédit immobilier : calculez son coût**  (<https://www.inc-conso.fr/content/banque/rachat-de-credit-immobilier-calculez-votre-cout-avec-le-reseau-des-ctrc>)
Institut national de la consommation (INC)