

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### Comment renégocier ou obtenir le rachat de son crédit immobilier ?

Vous pouvez renégocier votre crédit immobilier avec l'organisme financier qui pour l'a accordé (par exemple, votre banque) pour obtenir des conditions d'emprunt plus favorables, lorsque les taux d'intérêt baissent. Si vous décidez de renégocier votre crédit auprès d'un autre organisme financier, on parle alors de rachat de crédit immobilier. Nous vous présentons les informations à connaître.

#### Crédit immobilier

##### Que peut apporter la renégociation d'un prêt immobilier ?

Vous pouvez renégocier votre prêt immobilier avec l'organisme financier qui vous l'a accordé.

S'il 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 des mensualités d'emprunt moins élevées (la somme à rembourser chaque mois est plus faible),

Soit par une durée de remboursement plus courte (le nombre de remboursements à faire est plus faible).

Cette modification du contrat doit être mentionnée dans un avenant au contrat de prêt initial.

Mais renégocier votre prêt immobilier peut entraîner des frais :

La banque peut vous demander des frais de d'avenant au contrat en contrepartie de l'étude de votre demande et du montage du crédit.

Lorsque 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 être inscrit au service de publicité foncière par votre notaire.

##### Que doit indiquer l'avenant au contrat après la renégociation du prêt immobilier ?

Le contenu de l'avenant dépend de la nature du prêt immobilier.

L'avenant doit indiquer les informations suivantes :

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.

L'avenant doit indiquer les informations suivantes :

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.

##### Quand signer l'avenant au contrat après la renégociation du prêt immobilier ?

L'organisme financier doit vous adresser l'avenant :

Soit par lettre, le cachet de la poste faisant foi.

Soit par tout autre moyen. Ce moyen doit être convenu entre vous et la banque. Il doit permettre de rendre certaine la date de votre acceptation.

Quel que soit le type de prêt que vous souhaitez souscrire, vous avez un délai de réflexion incompressible de 10 jours calendaires à partir de la réception de l'avenant.

Pour accepter l'avenant, vous devez le signer, puis l'envoyer à l'organisme financier après le délai de 10 jours calendaires. Vous pouvez l'envoyer :

Soit par lettre, le cachet de la poste faisant foi.

Soit par tout autre moyen. Ce moyen doit être convenu entre vous et la banque. Il doit permettre de rendre certaine la date de votre acceptation.

Pour refuser l'avenant, il vous suffit de ne pas lui envoyer.

##### En quoi consiste un rachat de crédit immobilier ?

Vous pouvez faire racheter votre crédit immobilier par un organisme financier (banque ou société de financement), différent du prêteur initial.

Vous devrez signer un nouveau contrat de prêt avec ce nouveau prêteur.

En général, vous devrez payer les frais suivants :

Pour l'emprunt d'origine, des indemnités de remboursement anticipé (pénalités). Si cet emprunt était garanti par une hypothèque, vous pouvez devoir payer des frais de mainlevée d'hypothèque.

Pour l'ouverture du nouveau prêt, des frais de dossiers et des frais de garantie (généralement caution bancaire ou hypothèque).

Le nouveau prêteur peut également vous imposer de prendre une nouvelle assurance emprunteur.

### **Comment éviter les escroqueries au faux rachat de crédit immobilier ?**

Pour éviter d'être victime d'une escroquerie au faux rachat de crédit, vous pouvez vérifier que l'organisme financier auquel vous vous adressez est autorisé à proposer un crédit en France, en consultant notamment les services en ligne suivants :

Pour les organismes bancaires, le registre des agents financiers agréés (REGAFI)

Pour les intermédiaires en assurance ou en banque, le registre de l'ORIAS.

Vous pouvez également vérifier que votre interlocuteur et son adresse électronique appartiennent bien à l'organisme ou à l'intermédiaire financier dont il se réclame. Il s'agit de vérifier que votre interlocuteur présumé n'a pas été victime d'une usurpation d'identité.

Pour cela, vous devez rechercher ses coordonnées sur le site internet officiel de l'organisme ou de l'intermédiaire financier, puis l'appeler ou lui écrire à l'aide de ces coordonnées.

### **Questions – Réponses**

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

Toutes les questions réponses

### **Pour en savoir plus**

- Que savoir si vous souhaitez renégocier le taux de votre crédit immobilier ?  
Source : Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR)
- Renégociation et rachat de crédit immobilier : attention à son coût  
Source : Institut national de la consommation (INC)
- Attention aux faux rachats de crédit !  
Source : Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR)

### **Où s'informer ?**

- Assurance Banque Épargne Info Service

**Comment faire si...**

Je veux obtenir un crédit immobilier

### **Services en ligne**

- Recherche dans le registre des agents financiers (Regafi)  
Simulateur
- Consultation du registre des intermédiaires en assurance  
Téléservice

### **Et aussi...**

### **Textes de référence**

- Code de la consommation : articles L313-24 à L313-39  
Renégociation du prêt (article L313-39)



AGGLOMÉRATION

*Luberon Monts de Vaucluse*

*Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00*

*Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon*

*Tél. : 04 90 78 82 30*