

### *Vos crédits au meilleur taux*

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

**Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :**

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

**Note :** Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

---

**[www.Financelmmo.com](http://www.Financelmmo.com)**

---

### **Remboursement prêt : les indemnités de remboursement anticipé (IRA)**

- 1** Déroulement d'un remboursement anticipé d'un prêt immobilier ?
- 2** Les avantages.
- 3** Quel montant peut-on vous demander ?
- 4** En résumé.
- 5** Questions / Réponses.

#### **1 - Déroulement d'un remboursement anticipé d'un prêt immobilier ?**

Il s'agit de la somme due à la banque, en cas de remboursement total (totalité du capital restant dû) ou partiel (une partie du capital restant dû) du crédit immobilier avant son terme. Le montant de cette indemnité est de 6 mois d'intérêts plafonné à 3 % du capital restant dû et les conditions du remboursement anticipé seront mentionnées dans votre offre de prêt.

En règle générale, s'il s'agit d'un remboursement partiel du crédit, la banque est en droit de demander que ce remboursement corresponde au minimum à 10 % du montant initial du prêt (sauf s'il s'agit du paiement du solde).

**Remarque :** Les indemnités de **Remboursement de prêt** peuvent faire l'objet d'une négociation permettant son exonération après une certaine période (sauf en cas de rachat par la concurrence). Elles doivent apparaître dans les offres de prêt en tant que clause particulière.

#### **2 - Les avantages du remboursement de prêt anticipé.**

Le **remboursement anticipé d'un prêt immobilier** (total ou partiel) peut être intéressant, si le taux d'intérêt de ce crédit est supérieur au taux de l'inflation (coût de la vie). Néanmoins, afin de déterminer l'éventuel gain occasionné par le **Remboursement anticipé d'un crédit immobilier**, il est bon de prendre en considération plusieurs facteurs dont :

- la durée du prêt (plus elle est longue, plus le remboursement anticipé est intéressant) ;
- le taux d'intérêt du crédit (plus il est élevé, plus le remboursement anticipé est intéressant) ;
- le taux de l'inflation (plus il est faible par rapport au taux du crédit, plus le remboursement est intéressant) ;
- le montant de l'indemnité à payer (s'il est trop élevé le remboursement peut ne pas être avantageux) ;
- la perte éventuelle du bénéfice de la réduction d'impôt accordée sur les intérêts du prêt (dans le cadre d'investissement locatif).

**Attention :** Dans certains cas le remboursement anticipé ne sera pas avantageux, il sera donc préférable de mener le crédit à son terme.

### 3 - Quel montant peut-on vous demander ?

Le montant, ainsi que les conditions du **remboursement anticipé d'un prêt immobilier**, seront mentionnés dans votre offre de prêt. L'indemnité est de 6 mois d'intérêts plafonnée à 3 % du capital restant dû et dépend du prêt que vous avez effectué :

Types de Prêts	Montant de la pénalité
Prêt à <u>taux fixe</u>	6 mois d'intérêt et 3 % du Capital restant dû
Prêt à <u>taux révisable</u> avec faible variation (+1 ou +1.50 % maximum)	6 mois d'intérêt et 3 % du Capital restant dû
Prêt à <u>taux révisable</u> avec forte variation (à partir de 2 %)	Pas de pénalités
<u>Plan Epargne Logement (PEL)</u>	3 % du Capital restant dû (suivant établissements)
Prêt à <u>taux zéro</u>	Pas de pénalités
Prêt <u>1 % logement</u>	Pas de pénalités
Prêt <u>bonifié</u> EDF ou autres	Pas de pénalités

#### **Exemple :**

S'il reste 30.000 € de Capital sur votre prêt, la pénalité sera de 900 € ( $30.000 * 3 \% = 900 \text{ €}$ ).

**Note :** Les prêts réalisés après le 01/07/1999 seront exemptés d'indemnités de remboursement dans les cas où le bien serait vendu suite :

- à une mutation professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint ;
- au chômage de l'un des emprunteurs (licenciement) ;
- au décès de l'un des emprunteurs.

### 4 - Résumé sur le remboursement anticipé de crédit immobilier.

Les indemnités de remboursement anticipé (total ou partiel) correspondent à 6 mois d'intérêts avec un plafond de 3 % du capital restant dû. Les conditions sont mentionnées dans l'offre de prêt.

Pour que ce soit avantageux les facteurs suivants sont à respecter :

- > la durée du prêt doit être longue ;
- > le taux d'intérêt du crédit doit être élevé ;
- > le taux d'inflation doit être faible par rapport au taux du crédit ;
- > le montant de l'indemnité doit être peu élevé.

### 5 - Des questions pour votre remboursement de prêt immobilier ?

#### **Comment profiter des services de Finance Immo ?**

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne ([www.FinanceImmo.com](http://www.FinanceImmo.com)) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.