

Image not found or type unknown



Prêt immobilier et pénalités de remboursement

Par **yan**, le **26/06/2014** à **17:38**

Bonjour à tous,

Savez-vous s'il existe des pénalités pour un remboursements anticipé de crédit immobilier pour le motif de mutation professionnelle?

J'ai lu que le motif de mutation permettait d'en être exonéré mais une banque (qui est bien placé pour un crédit immo) m'a affirmé l'inverse..

Merci pour vos réponses.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **26/06/2014** à **20:15**

Bonjour,

[citation] Indemnité de remboursement anticipé

Le contrat peut prévoir une indemnité pour remboursement anticipé.

Cette indemnité ne doit pas dépasser 6 mois d'intérêt sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

Elle peut être majorée des intérêts compensateurs pour les remboursements anticipés de prêts à taux variable.

[fluo]Pour les prêts obtenus depuis le 1er juillet 1999, l'indemnité n'a pas à être appliquée si le remboursement est motivé :[/fluo]

[fluo]par la vente du bien immobilier consécutive à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint,[/fluo]

par le décès ou la perte d'emploi de l'emprunteur ou de son conjoint.

[/citation]

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1669.xhtml#N100B7>

Il faut voir de quand date votre prêt...

Et l'article du code de la consommation :

[citation]Article L312-21 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Loi n°99-532 du 25 juin 1999 - art. 97 JORF 29 juin 1999

L'emprunteur peut toujours, à son initiative, rembourser par anticipation, en partie ou en totalité, les prêts régis par les sections 1 à 3 du présent chapitre. Le contrat de prêt peut interdire les remboursements égaux ou inférieurs à 10 % du montant initial du prêt, sauf s'il s'agit de son solde.

Si le contrat de prêt comporte une clause aux termes de laquelle, en cas de remboursement par anticipation, le prêteur est en droit d'exiger une indemnité au titre des intérêts non encore échus, celle-ci ne peut, sans préjudice de l'application de l'article 1152 du code civil, excéder un montant qui, dépendant de la durée restant à courir du contrat, est fixé suivant un barème déterminé par décret.

Pour les contrats conclus à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° 99-532 du 25 juin 1999 relative à l'épargne et à la sécurité financière, aucune indemnité n'est due par l'emprunteur en cas de remboursement par anticipation lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, par le décès ou par la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers.[/citation]

Par **yan**, le **26/06/2014 à 20:28**

Bonsoir et merci pour votre réponse..

Je n'ai pas encore souscrit de prêt mais avant de m'engager je préfère bien me renseigner. Je suis conforté dans votre message et ferai part de ces dispositions à la banque si elle me demande des pénalités. Les contrats pouvant prévoir des dispositions pour un remboursement anticipé, la banque peut elle me présenter un contrat avec une clause mentionnant des pénalités même en cas de mutation?

Le contrat doit il mentionner obligatoirement ces dispositions d'exonération ou même

adsentes elles sont "sous-entendues"?

Cordialement.

Par **Lag0**, le **26/06/2014** à **20:36**

Le code de la consommation s'applique, la banque ne peut pas y déroger même par contrat.

Par **yan**, le **26/06/2014** à **20:46**

Merci beaucoup pour vos explications.

Cordialement.