

COMPRENDRE LE RACHAT DE CREDIT

© 2014



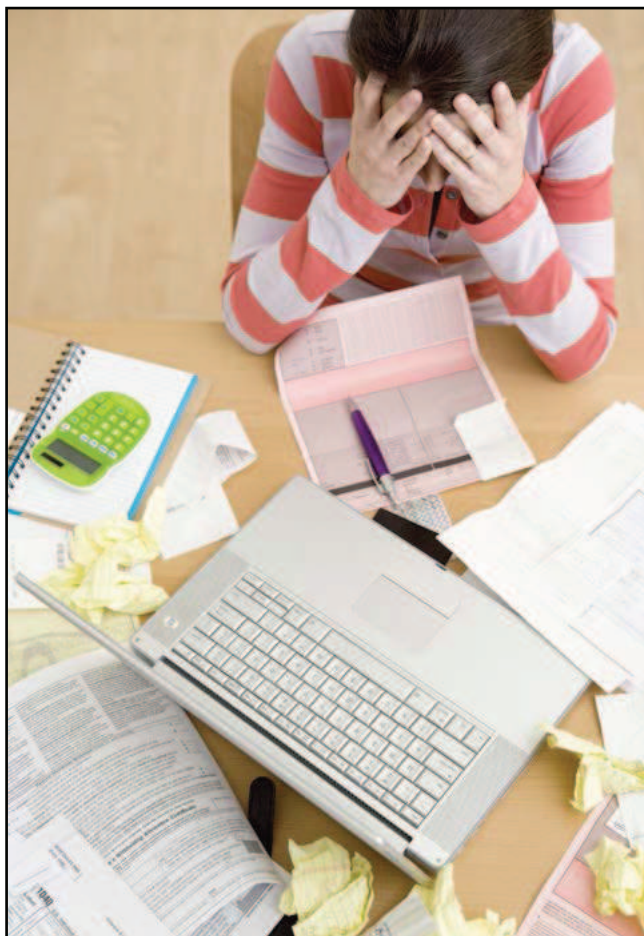
AVANT •



APRES •



Le rachat de crédit en un coup d'œil



Un rachat de crédit consiste à réunir en un seul prêt l'ensemble de ses crédits, dettes et créances, afin d'être titulaire d'un seul prêt unique auprès d'un seul organisme financier.

Il évite d'avoir à souscrire de nouveaux crédits pour rembourser les anciens.

Il permet donc de maîtriser son budget, mais aussi de gérer la durée de son prêt.

Mais surtout, un rachat de crédit permet d'alléger ses mensualités, puisqu'il propose des taux d'environ 6 % à 8 %, soit trois fois moins que le taux proposé par les crédits revolving (souvent à 20 %).

Selon la nature des prêts rachetés, la période de remboursement peut aller d'un à douze ans, lorsque le regroupement ne concerne que les crédits à la consommation ; ou alors de cinq à trente ans lorsqu'il intègre un crédit immobilier. Attention toutefois, car plus la durée du prêt est longue, plus le coût global du crédit sera élevé.

Par ailleurs, un prêt hypothécaire est un crédit accordé sous la condition de mise en hypothèque d'un ou plusieurs biens immobiliers constituant le patrimoine de l'emprunteur. On parle de caution hypothécaire lorsqu'une personne physique ou morale apporte un ou plusieurs biens immobiliers en garantie d'un crédit.

En outre, un crédit hypothécaire met en jeu plusieurs éléments : un taux variable ou fixe, des frais, des avantages fiscaux possibles, des options (crédit rechargeable ou prêt in fine, c'est-à-dire avec un remboursement global au terme du crédit, solution à déconseiller pour les particuliers).

Comprendre le rachat de crédit



Sont concernés par le rachat de crédit les prêts à la consommation (crédits à la consommation, crédits revolving et prêts étudiants), pour une durée de remboursement fixée au maximum à 12 ans ; ainsi que les crédits immobiliers (l'ensemble des crédits à la consommation et du prêt immobilier). Toutefois, le prêt à taux zéro et le prêt 1 % logement sont exclus.

Quel que soit l'organisme prêteur auprès duquel vous sollicitez un rachat de crédit, celui-ci vous réclamera des renseignements personnels ainsi que des garanties financières contre les risques d'impayés. Il vous faudra notamment fournir certaines pièces justificatives comme votre état civil, vos revenus et vos charges, votre niveau d'endettement, votre patrimoine immobilier.

Ensuite, des garanties financières vous seront demandées, que ce soit sous la forme d'une hypothèque sur vos biens immobiliers, une caution par un tiers, des pièces justificatives de votre situation financière, une situation personnelle saine (pas de fichage à la Banque de France, un âge raisonnable).

Il existe néanmoins certaines restrictions : avant tout accord de rachat de crédit, vous devrez prouver que vous n'êtes pas en situation de surendettement et que vous n'excédez pas un certain âge (75 ans en général).

En revanche, tous les crédits ne peuvent pas faire l'objet d'un rachat.

Le prêt hypothécaire

Il existe différents crédits hypothécaires permettant des financements adaptés aux besoins de chacun :

- ▶ le crédit viager hypothécaire, pour s'assurer un complément de retraite ;
- ▶ le crédit viager cautionné, pour permettre aux seniors d'emprunter ;
- ▶ le prêt hypothécaire mauvais crédit, pour racheter un ou plusieurs mauvais crédits ;
- ▶ le crédit hypothécaire commercial, pour financer un investissement commercial.



Il est important de bien choisir son prêt hypothécaire en fonction de ses besoins, de ses moyens, mais aussi d'opter pour l'offre la plus intéressante. Pour cela, il est possible d'effectuer une simulation, qui prendra en compte les différents éléments composant un prêt hypothécaire, soit le mode de calcul, les taux, les frais, les avantages fiscaux possibles, et les options proposées.

Toutefois, si votre prêt hypothécaire n'est plus intéressant et vous coûte trop cher, vous avez la possibilité de le renégocier ou de le faire racheter par un autre organisme financier.

Les taux



Avant de signer tout accord de rachat de crédit ou de prêt hypothécaire, vous devez vous entendre avec l'organisme prêteur sur le taux de votre prêt. Il faut alors prendre en compte trois notions : le taux fixe, le taux variable et le taux effectif global (TEG).

Le taux fixe, déterminé lors de la signature du contrat de prêt, reste le même pendant toute la durée de l'emprunt, tandis que le taux variable change chaque année en fonction d'un indice (la plupart du temps Euribor 3, 6 ou 12 mois).

Enfin, le TEG représente le coût global de votre emprunt : frais de dossier, frais d'assurance, frais de garantie, etc.

Négocier son rachat de crédit

Comme pour tout prêt, il est possible de négocier les taux et les frais pratiqués. N'hésitez donc pas à faire jouer la concurrence. Si une banque vous désire comme client, elle saura faire un geste commercial.

Bien sûr, certains frais sont obligatoires : les frais de dossier et l'ADI (Assurance Décès-Invalidité). D'autres sont annexes : les frais de courtage, qui peuvent atteindre jusqu'à 5 % du montant emprunté, les frais d'hypothèque ou de caution, ainsi que l'assurance-chômage.



Le rachat de crédit s'étend en général sur une période donnée, mais un remboursement avant terme est envisageable. Selon l'organisme prêteur, vous devrez ou non payer une « indemnité de remboursement anticipé » qui ne pourra excéder 3 % du montant emprunté.

Par ailleurs, souscrire un accord de rachat de crédit comporte des risques. Ainsi, plus la durée du contrat est longue, plus le crédit sera coûteux. De plus, vous n'aurez plus droit au crédit d'impôt en cas d'achat d'une résidence principale, ainsi qu'à vos avantages fiscaux durant la durée de remboursement de votre prêt. Enfin, si vous ne payez pas vos traites, vos agios seront élevés et votre bien hypothéqué saisi.

Où souscrire ?



Il est possible de souscrire un crédit hypothécaire ou de mettre en place un rachat de crédit auprès d'une banque, mais aussi d'un courtier. Il est important de bien choisir l'organisme en fonction de ses besoins et de ses moyens.

Si l'organisme prêteur qui souhaite racheter vos crédits vous envoie une offre, vous êtes libre de la signer ou non. Et si vous avez signé une offre et que vous changez d'avis, sachez que vous avez alors sept à dix jours pour vous rétracter.

I.

Comprendre le rachat de crédit



Grâce à un rachat de crédit, vous n'avez plus qu'une seule échéance de prêt à régler par mois, qu'importe le nombre de prêts que vous avez contractés.

Il permet également de bénéficier de mensualités jusqu'à 60 % moins élevées.

Pour réaliser un rachat de crédit, vous devez présenter une demande auprès d'un organisme prêteur.

Celui-ci, après étude de votre dossier, pourra soit refuser votre demande, et vous devrez continuer à payer chaque mois les

échéances de tous vos prêts, soit accepter votre demande et racheter l'ensemble de vos crédits auprès des différents établissements où vous les avez souscrits : vous n'aurez alors plus qu'une seule échéance mensuelle.

Le rachat de crédit offre un triple avantage : vous maîtrisez la durée de votre prêt, vous diminuez vos mensualités et vous gérez mieux votre budget.

Le fonctionnement

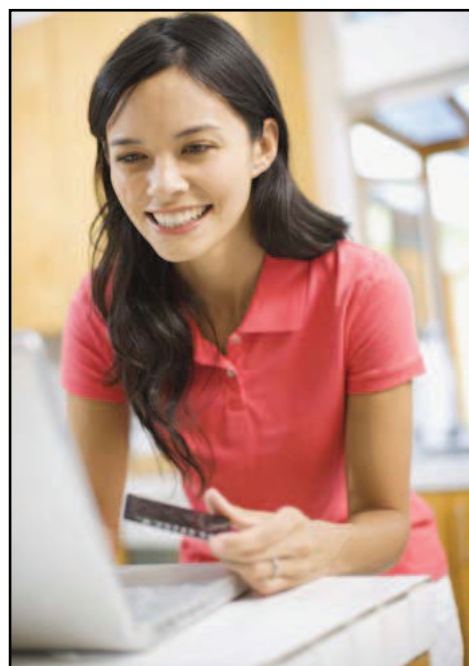
En contrepartie de votre rachat de crédit, l'organisme prêteur vous propose un prêt et un remboursement uniques, un taux unique (fixe ou variable), un échancier unique : vous n'êtes désormais redevable qu'à ce seul établissement. Vos paiements sont échelonnés sur une période plus longue, mais votre dette n'est pas éteinte.

Les taux proposés avoisinent les 6 % à 8 %, soit trois fois moins que le taux proposé par les crédits revolving (souvent supérieurs à 20 %). Vous pouvez ainsi économiser jusqu'à 60 % sur l'ensemble de vos mensualités. Par exemple, des mensualités de 1 350 € par mois peuvent être ramenées à 800 € par mois pendant 10 ans.

Un pouvoir d'achat accru

Le cumul de prêts est généralement synonyme de fin de mois difficiles. Selon les banques, le taux de remboursement (et donc d'endettement) raisonnable est fixé à 33 % de vos revenus globaux.

Au-delà de 33 % d'endettement, vos mensualités sont trop lourdes par rapport à votre budget. En diminuant vos mensualités, vous disposez donc d'une somme plus importante chaque mois pour vivre au quotidien, mais aussi pour épargner dans l'idée d'investir dans un nouveau projet.



Prêts concernés

Dans certains cas, il n'est pas intéressant d'opter pour un rachat de crédit :

- ▶ Si vous avez déjà remboursé 70 % environ de votre prêt, vous ne gagnerez qu'une dizaine d'euros par rapport au montant initial de vos mensualités, vous n'avez donc aucun intérêt à souscrire un rachat de crédit.
- ▶ Si vous avez l'assurance que vos charges vont diminuer ou que vos revenus vont augmenter dans les prochaines années (plus d'enfants à charge, augmentation de salaire, etc.), le rachat de crédit ne présente pour vous qu'un intérêt limité.
- ▶ Si le total des capitaux restant à payer divisé par le nombre de mensualités sur 7 ans (durée moyenne d'un rachat de crédit à la consommation) et 12 ans (pour un rachat de crédit immobilier) dépasse les 30 % de vos revenus, n'optez pas pour un rachat de crédit.

Cependant, si votre taux d'endettement est supérieur à 40 %, le rachat de crédit peut être une bonne solution.

➡ **Pour aller plus loin, téléchargez notre fiche pratique :**
[Regrouper ses crédits](#)

Risques



Attention toutefois, car le rachat de crédit nécessite obligatoirement une garantie (ou caution). Il peut s'agir d'un tiers, d'un organisme de cautionnement ou d'une hypothèque (un bien immobilier).

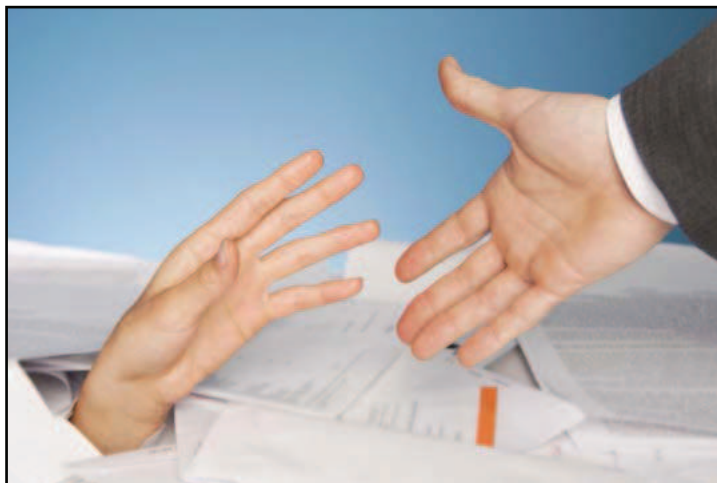
Cependant, soyez prudent, un rachat de crédit n'est pas dénué de risques. Cela peut coûter plus cher qu'un prêt classique, car la durée de remboursement est plus longue, et vous pouvez perdre votre bien immobilier hypothéqué si vous ne parvenez toujours pas à rembourser. Enfin, des frais importants sont à envisager.

Les types de rachat de crédit

Parmi les prêts concernés par le rachat de crédit, on retrouve les crédits à la consommation, les crédits immobiliers, les crédits revolving et les prêts étudiants.

Vous pouvez par ailleurs choisir de regrouper tous vos crédits ou seulement une partie. L'organisme auquel vous demandez le rachat de crédit rachète alors l'ensemble ou la partie de vos prêts aux différents établissements concernés via un remboursement anticipé.

Vous bénéficiez ainsi d'un taux environ trois fois plus faible que les taux des crédits revolving. Vos mensualités diminuent, mais votre durée de remboursement augmente. Votre prêt peut donc vous coûter plus cher que l'ancien. Les mensualités varient en fonction du taux que vous avez choisi (fixe ou variable) et de vos revenus. La durée de remboursement est, quant à elle, fixée au maximum à 12 ans.



Crédit à la consommation



Comme son nom l'indique, un crédit à la consommation permet de financer des biens de consommation. Il se différencie en cela du crédit immobilier. Des justificatifs d'achat peuvent vous être demandés, mais ce n'est pas toujours le cas.

Il existe en outre trois types de crédit à la consommation. Le crédit affecté est accordé en vue de l'achat d'un bien mobilier (une voiture, par exemple) ou d'une prestation déterminée (installation d'une

cuisine). Il se différencie du crédit non affecté (crédit revolving ou crédit personnel) qui permet au client d'utiliser les fonds sans les lier à l'achat d'un produit ou service précis. Le crédit personnel, aussi appelé prêt personnel, se présente sous la forme d'un crédit affecté, mais sans justificatif d'achat. Il n'est donc pas lié à l'achat d'un bien précis.

Le crédit revolving est un crédit affecté destiné à financer vos dépenses courantes. Son ouverture est soumise à une réglementation, l'organisme prêteur a des obligations (relevé mensuel de la totalité des sommes dues, communication du taux effectif global annuel du crédit, etc.), et l'emprunteur (vous) aussi. C'est un crédit flexible, il faut pouvoir le rembourser ! En cas de retard de paiement, le contrat peut être résilié et vous devrez payer une indemnité de retard sur la somme due.

Le rachat d'un crédit à la consommation est aussi appelé regroupement de crédits, restructuration, consolidation, rachat de dettes ou de créances. Il n'est pas difficile d'y accéder, mais il y a tout de même quelques restrictions. Tout d'abord, la durée restante à payer doit être supérieure à celle écoulee. Par exemple, pour un prêt



sur 15 ans, le rachat doit être fait dans la septième année maximum. De plus, vous n'avez pas besoin de changer de banque, cette dernière vous dirigera vers un Intermédiaire d'Opérations Bancaires (IOB) qui prendra en charge les démarches administratives auprès de différents organismes. Ce dernier simplifie le processus et augmente les chances d'acceptation du dossier.

Tout le monde peut bénéficier d'un rachat de crédit, à l'exception des personnes en situation d'interdit bancaire ou inscrites au FICP, le Fichier des incidents de remboursement. Attention toutefois, si vos revenus ne dépassent pas 1 500 €, il y a peu de chances que le dossier soit accepté. Il est cependant possible de faire une seconde demande, un an après un premier rachat de crédit à la consommation.

Prenons l'exemple d'une personne avec trois crédits et des mensualités totales s'élevant à 1 525 €. Après avoir effectué un rachat, les trois crédits sont regroupés en un seul, et les remboursements étalés sur 108 mois (plus long) avec une seule mensualité de 497 €.

Crédit immobilier



Les mensualités d'un crédit immobilier sont fixées selon vos capacités de remboursement. Plus l'emprunt est de courte durée et plus vous aurez à rembourser chaque mois, et vice-versa pour un emprunt plus long.

Mais si votre crédit a été mis en place il y a quelques années, à une époque où les taux étaient supérieurs, vous pouvez, afin de baisser le montant de vos mensualités, demander un nouveau prêt avec une baisse de taux auprès d'une autre banque.

➡ **Pour aller plus loin, téléchargez notre modèle de lettre : [Demande de renégociation d'un crédit immobilier](#)**

Pour savoir si cette manœuvre est utile, vous devez d'abord faire une rapide analyse du gain et des coûts totaux que cela occasionne :

- ▶ Les gains représentent la baisse du taux d'intérêt multipliée par le capital restant dû. Comparez le taux de votre crédit à celui offert aujourd'hui !
- ▶ Les coûts correspondent aux indemnités de remboursement anticipé, incluses dans le rachat de crédit et les frais de dossier.

Dans la plupart des cas, il est avantageux de renégocier ou de faire racheter votre crédit, sauf si vous avez déjà presque tout remboursé, ou si les taux actuels ne sont pas très différents du taux que vous avez.

➡ **Pour aller plus loin, téléchargez notre modèle de lettre : [Demande de remboursement anticipé d'un prêt immobilier](#)**

Crédit mixte

Le rachat de crédit mixte (crédit à la consommation + crédit immobilier) regroupe l'ensemble de vos prêts. Ce mécanisme s'adresse à tous (propriétaire, locataire, salarié, retraité, etc.) pour réduire au mieux ses mensualités et retrouver une situation financière plus équilibrée. Il fonctionne de la même manière que le rachat de crédit à la consommation et le rachat de crédit immobilier. Sont cependant exclus de ce procédé le prêt à taux zéro et le prêt 1 % logement. La durée du nouveau prêt s'échelonne entre 5 ans et 30 ans.



Mieux maîtriser son budget

Avec un rachat de crédit, vous n'avez plus à vous inquiéter de devoir acquitter plusieurs traites au cours d'un même mois. Désormais, vous ne payez plus qu'une seule mensualité auprès d'un seul organisme de prêt.

Éviter la souscription de nouveaux crédits



Le rachat vous évite de souscrire à de nouveaux crédits pour pouvoir rembourser vos anciens prêts. Vous sortez ainsi de cette spirale infernale. Vous gérez également votre endettement en le maintenant sous la barre des 33 %, tout en gardant une marge de manœuvre financière supérieure en cas de dépenses imprévues (travaux urgents, accidents de santé, etc.).

➡ Pour aller plus loin, téléchargez notre fiche pratique :
[Calculer son taux d'endettement](#)

Un budget sécurisé



L'avantage d'un rachat de crédit est que vous savez exactement où en sont vos dépenses. En diminuant vos mensualités, vous supportez plus facilement les différents remboursements, et vous baissez les risques d'impayés et donc de rejet de prélèvement : en conclusion, votre situation financière est assainie.

De plus, à la différence des prêts revolving où vos versements ne vous permettent que de rembourser les intérêts et non de rembourser le capital, un rachat de crédit est plus sécurisant pour le budget.

En outre, si vous optez pour un taux fixe, vos mensualités seront identiques tout au long de votre prêt et déterminées en fonction de vos revenus.

➡ Pour aller plus loin, téléchargez notre feuille de calcul : [Tableau de budget familial](#)

La durée

Le rachat de crédit peut être étalé sur une durée plus ou moins longue.

Une durée fixe

En regroupant tous vos crédits dans un seul prêt, vous bénéficiez d'une échéance unique définie dès la signature. Tous les prêts, regroupés donc en un seul, prennent fin à la même date.



Selon la nature des crédits rachetés, la période de remboursement s'étend de 1 an à 12 ans lorsque le regroupement ne concerne que les prêts à la consommation, et de 5 ans à 30 ans lorsqu'il intègre un crédit immobilier.

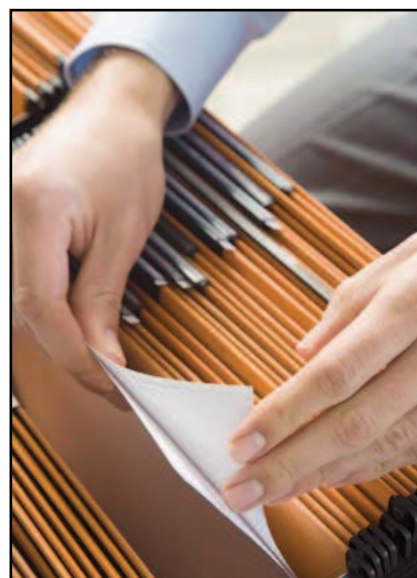
Des risques à trop allonger la durée du prêt

Si votre endettement est rendu plus supportable chaque mois, le rachat de crédit allonge la durée de votre prêt. Il augmente par conséquent le coût global de votre crédit. Vous aurez en effet moins d'intérêts à payer si vous remboursez rapidement, car une durée d'emprunt plus importante a pour conséquence une augmentation du montant total des intérêts.

Attention : *avant de contracter un rachat de crédit, ne regardez pas seulement la baisse de vos mensualités, mais le coût total de votre nouveau prêt.*

Les conditions d'obtention

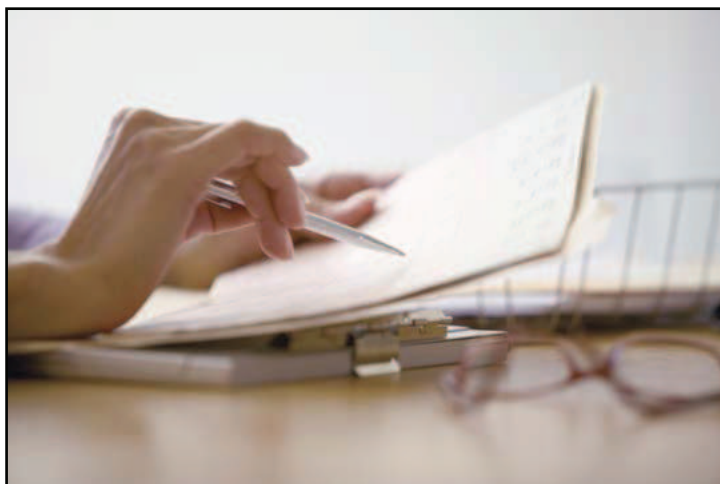
Quel que soit l'organisme prêteur auprès duquel vous sollicitez un rachat de crédit, celui-ci vous réclamera des renseignements personnels : votre état civil, vos revenus et vos charges, votre niveau d'endettement et votre patrimoine immobilier. Pour se protéger contre un risque d'éventuels impayés, votre établissement de prêt vous demandera également une garantie financière (hypothèque ou caution) attestant d'une situation personnelle saine (pas de fichage à la Banque de France, un âge raisonnable).



Pièces à fournir

Tout d'abord, pour s'assurer de votre identité, votre organisme prêteur vous réclamera :

- ▶ une pièce d'identité (carte d'identité ou passeport) ;
- ▶ votre livret de famille ;
- ▶ votre contrat de mariage (s'il y a lieu) ;
- ▶ votre jugement de divorce (s'il y a lieu) ;
- ▶ un justificatif de domicile (facture EDF, Télécom, etc.).



Ensuite, pour connaître le montant des mensualités que vous pouvez assumer sans dépasser un taux d'endettement de plus de 33 %, l'organisme prêteur doit être au fait de votre situation financière.

Vous devrez donc lui transmettre vos trois derniers

bulletins de salaire, votre bulletin de salaire du mois de décembre de l'année précédente, votre contrat de travail avec la date d'entrée dans l'entreprise, les justificatifs de revenus réguliers autres que professionnels (allocation logement, Assedic, pensions de retraite, etc.), et votre dernier avis d'imposition.

➡ **Pour aller plus loin, téléchargez notre fiche pratique : [Calculer ses revenus quand on est salarié](#)**

Afin de regrouper tous vos crédits en un seul, l'organisme de prêt doit aussi connaître le montant total de vos dettes. Pour cela, il vous demandera :

- ▶ les relevés bancaires de tous vos comptes sur les trois derniers mois ;
- ▶ vos derniers relevés d'opérations pour les crédits revolving ;
- ▶ les offres de prêts et les tableaux d'amortissement de vos prêts à la consommation ;
- ▶ les offres de prêts et les tableaux d'amortissement de vos prêts immobiliers.

Enfin, votre patrimoine immobilier peut être un argument pour obtenir un rachat de crédit. À cet effet, vous devrez présenter à votre banque vos trois dernières quittances de loyer si vous êtes locataire, ou la copie de l'acte d'achat passé devant notaire si vous êtes propriétaire.

➡ **Pour aller plus loin, téléchargez notre fiche pratique : [Calculer son regroupement de prêts](#)**

Garanties

L'organisme prêteur exigera avant tout accord de rachat de crédit une garantie de remboursement de capital sous forme d'hypothèque sur vos biens immobiliers ou d'une caution par un tiers.

Il vous demandera également des pièces justificatives de votre situation financière ainsi que la preuve d'une situation personnelle saine (pas de fichage à la Banque de France, un âge raisonnable).

En contrepartie de votre prêt, vous pouvez donner en garantie à votre établissement de crédit votre bien immobilier (résidence principale ou résidence secondaire).

Si vous ne payez plus vos mensualités, l'organisme pourra alors vendre votre bien et se payer sur le prix de la vente.

L'hypothèque doit obligatoirement être constatée par un acte notarié. Soumis au taux légal de publicité foncière (0,715 % du montant du prêt), le coût d'une hypothèque varie en fonction du montant du prêt.

Attention, la valeur du bien immobilier doit être suffisante par rapport au montant des crédits à racheter. Le mieux est donc de faire réaliser une estimation de vos biens par un agent immobilier ou par un notaire.

Si vous ne possédez pas de bien immobilier, reste la possibilité de vous faire cautionner soit par un tiers qui s'engage, gratuitement, à payer à votre place vos mensualités en cas de défaillance de votre part, soit par un organisme de cautionnement qui s'engage à se substituer à vous contre rémunération (2 % à 3 % du montant du prêt en moyenne).

L'hypothèque est financièrement plus intéressante que la caution. En revanche, la caution est moins risquée.



Restrictions



Si vous êtes fiché à la Banque de France, votre dossier de demande de rachat de crédit sera automatiquement rejeté.

En effet, il ne faut pas que votre nom apparaisse dans le Fichier des Incidents de paiements liés au remboursement d'un crédit (FICP) ni dans le Fichier de rejet de paiement par carte de crédit

ou chèque. Vous ne devez pas non plus être engagé dans une procédure de surendettement auprès de la Banque de France.

➔ **Pour aller plus loin, téléchargez notre modèle de lettre : [Lettre de saisine de la Commission de surendettement](#)**

Passé 75 ans, il est difficile d'obtenir un rachat de crédit. Aux yeux des organismes financiers, les retraités, du fait de leur âge, ne sont pas certains de rembourser leur prêt.

Deux critères d'âge entrent donc en compte pour l'acceptation de votre dossier : l'âge auquel vous contractez le prêt (75 ans maximum) et l'âge auquel vous aurez fini de rembourser le prêt (entre 80 ans et 85 ans maximum).

La rétractation

Il est toujours possible de changer d'idée et de se rétracter si, au final, l'offre de rachat de crédit ne semble plus si avantageuse.

Avant la signature

Avant la signature, vous recevez par courrier une offre de prêt. Ce document détaille les conditions de regroupement de crédit (montant du prêt, coût total, taux, frais, assurance, mode de remboursement). Vous êtes libre de le signer ou pas.

Si vous ne voulez pas signer l'offre de prêt, vous n'êtes engagé en rien. Vous n'avez rien à payer pour l'étude de votre dossier.

Après la signature

L'offre signée, vous avez entre sept et dix jours pour vous rétracter (selon le type de rachat).

Pour ce faire, vous devez envoyer par courrier en lettre recommandée avec accusé de réception une lettre de rétractation à l'organisme de prêt. Vous n'aurez cependant rien à payer pour l'étude de votre dossier.



➡ Pour aller plus loin, téléchargez notre modèle de lettre :
[Rétractation suite à une offre de crédit](#)

Pour aller plus loin

Astuces

Quand procéder à un rachat de crédit ?

En matière de rachat de crédit, les organismes financiers fixent des montants minimaux. En théorie, un montant inférieur à ce seuil ne peut être la cause d'un refus. Mais même pour vous, l'opération ne sera guère intéressante.

Si vous optez pour un rachat de crédit hypothécaire, c'est-à-dire contenant un crédit immobilier et un ou plusieurs crédits à la consommation, le montant minimal est généralement limité à 50 000 €.

En effet, en dessous de cette somme, les frais liés à ce type de rachats (frais de dossier, frais de prise d'hypothèque et de résiliation) seront disproportionnés. L'intérêt de votre rachat de crédit diminue, car vous aurez alors un taux effectif global (TEG) trop important, d'autant plus si votre durée de prêt est courte. En moyenne, la durée de ce type de rachats de crédit varie entre sept ans et trente ans.

Pour les rachats sans crédit immobilier ni hypothèque, le montant minimal ne doit idéalement pas être inférieur à 10 000 € ou 15 000 €, selon les organismes. Il s'agit donc des rachats de crédit à la consommation, de prêts personnels ou de dettes.

En effet, étant des rachats de crédit moins importants, en deçà de 10 000 €, l'opération ne modifie que peu l'endettement du consommateur. La durée de ces rachats varie entre cinq ans et douze ans.

Des solutions alternatives au rachat de votre crédit auto

Le rachat de crédit n'est à envisager que dans des situations précises. Dans d'autres cas, des solutions alternatives doivent être privilégiées.

Le rachat de crédit concerne les foyers ayant besoin de quelques dizaines d'euros de plus sur leur budget mensuel. Cela peut être dû au fait qu'ils ont mal évalué le poids de leur crédit, tout particulièrement celui du crédit auto, souvent plus lourd que les autres prêts à la consommation.

Cela peut également s'avérer utile aux foyers subissant une soudaine baisse de leurs revenus, à l'occasion d'une période de chômage par exemple. Il est alors important de savoir que le rachat de crédit n'est pas adapté :

- ▶ aux personnes ayant besoin d'une « bouffée d'oxygène » temporaire, puisque c'est une solution durable ;
- ▶ aux personnes souffrant de difficultés financières très profondes, puisqu'il ne modifie que de manière modérée les mensualités.

Des solutions alternatives doivent donc être envisagées.

Si vos difficultés financières ne sont que passagères, vous pouvez négocier avec votre organisme de crédit afin de bénéficier d'un assouplissement temporaire.

Si, en revanche, votre situation est bien plus grave, et que vous vous sentez en situation de surendettement, vous devez vous tourner vers le juge ou vers la commission de surendettement.

Limiter le rachat de crédit pour les crédits immobiliers

Le rachat de crédit est un bon moyen de rééquilibrer son budget en diminuant ses mensualités.

Toutefois, il a souvent un coût élevé. Il doit donc être utilisé avec prudence, surtout pour un prêt important comme le crédit immobilier.

Les crédits immobiliers possèdent parfois des options susceptibles d'assouplir les conditions de remboursement : report d'échéance, diminution des mensualités, etc. Il est donc souvent préférable d'utiliser l'une de ces options plutôt que d'opter pour un rachat de crédit.

En outre, si ces possibilités n'étaient pas contractuellement prévues, elles peuvent être négociées avec l'organisme prêteur.

Cette solution permet d'alléger son budget et de conserver le contrat initial, qui a souvent des conditions plus avantageuses.

Si un assouplissement des remboursements s'avère impossible pour le prêt immobilier, le rachat de crédit doit alors être envisagé.

Toutefois, il convient de comparer le coût total du crédit restant à courir et le coût total du rachat. Un écart trop important doit vous amener à réfléchir à des solutions alternatives, qui seraient financièrement plus intéressantes : déménagement, prêt familial, etc.

Questions/réponses de pro

Quel délai entre deux rachats de crédit ?

En octobre 2009, j'ai effectué un premier rachat de crédit. Aujourd'hui, je voudrais faire de même avec mes autres crédits revolving. Faut-il attendre un certain laps de temps entre deux rachats de crédit ?

 Question d'Athos

► Réponse d'Association ARC rachat de crédits

La plupart des organismes exigent un délai de deux ans entre le premier rachat et le second. Cependant, d'autres organismes regardent moins les délais, vous pouvez toujours essayer de refaire une demande auprès d'eux.

Rachat de crédits ou prêt personnel ?

Si je veux alléger mes mensualités et, surtout, obtenir un meilleur taux, dois-je demander un prêt personnel ou faire un rachat de mes crédits à la consommation ? Quelle est la meilleure solution ?

 Question de Souline

► Réponse de L Finance

Il faut d'abord savoir si vous voulez reprendre ces crédits à la consommation ou les faire passer en prêt.

Un prêt personnel aura une durée moins longue et un taux plus bas qu'un rachat de vos crédits. Il sera donc moins coûteux. Par contre, un rachat, même s'il coûte plus cher, pourra être étalé sur douze ans.

► Réponse de Créditsregroupés

En effet, cela dépend de votre cas. Si vous voulez reprendre des crédits, faites un rachat en contactant un courtier spécialisé. Cependant, si vous souhaitez faire un nouveau crédit, vous pouvez faire un prêt personnel en contactant votre banque ou un courtier.

Il faut savoir que les crédits classiques sont généralement moins chers, car il y a souvent des taux d'appel. Toutefois, si votre taux d'endettement est déjà très élevé, il se peut qu'il ne vous soit pas accordé.

Le rachat de crédit, lui, n'est positif que si votre taux d'endettement est très élevé.

Rachat de crédit : tarifs des garanties

L'organisme de prêt me demande des garanties pour m'accorder mon rachat de crédit. Je voudrais savoir quelles doivent être ces garanties et quel est leur prix.

 Question de LolaS

► Réponse de CC

Les sûretés réelles consistent en la garantie du prêt grâce à un bien : l'hypothèque sur la maison, le gage de la voiture, le nantissement d'une assurance vie, etc.

En matière de rachat de crédit, c'est l'hypothèque qui est la plus couramment utilisée. Il faut alors compter le coût de l'inscription au moment de la signature du crédit et de la mainlevée à la fin du crédit.

Cela ramène le tarif à environ 2 500 €.

Les sûretés personnelles consistent, quant à elles, en la garantie du prêt par la caution d'une personne physique ou morale.

Dans le cas d'une caution provenant d'une personne physique (un proche, par exemple), c'est gratuit. Attention, l'organisme préfère souvent une caution solidaire (la personne s'engage à rembourser à votre place si vous ne pouvez plus vous acquitter de votre dette) à une caution simple, ce qui représente un très haut degré d'engagement.

Sinon, avec une personne morale (société de caution mutuelle), ses services sont réglés en début de prêt et représentent environ 2 % du capital emprunté. Si le prêt s'est déroulé sans incident de paiement, la société peut vous reverser une partie de votre cotisation.

Taux d'endettement avant le rachat de crédit

Une société de crédit me dit que mon taux d'endettement avant le rachat ne doit pas dépasser 80 % de mes revenus. Mon rachat de crédit a donc été refusé.

Pourtant, après acceptation de mon dossier, j'obtiendrais des mensualités très correctes, qui me placeraient en dessous du seuil d'endettement réglementaire.

Je ne comprends pas la cause de ce refus, dans la mesure où je paie mes mensualités.

 Question de Reand

• Réponse d'Élie

Les critères de sélection de dossiers des sociétés de crédit ont deux usages. Il s'agit d'abord pour l'organisme racheteur de s'assurer que votre situation financière vous permettra de payer vos mensualités. C'est une mesure de sécurité et de responsabilité de leur part, qui nous amène au second usage, qui vous concerne directement. En effet, cette sélection vous empêche (ou en tout cas, limite le risque) de vous retrouver dans l'impossibilité d'honorer vos mensualités ou dans une situation de surendettement.

L'important est justement de déterminer si vous pourrez payer ou non. En cela, et même si c'est contraignant, les organismes de rachat qui vous imposent ce critère vous rendent service, tout en s'assurant que vous pourrez honorer vos mensualités. C'est donc du gagnant-gagnant pour les deux parties !

• Réponse d'Association ARC Rachat de crédits

Les critères des banques ne sont pas tous les mêmes. Certaines ne s'occupent pas du tout de l'endettement avant le rachat de crédit. Mais c'est un indicateur de votre faculté à ne pas vous laisser déborder par les crédits. Les banques s'appuient, pour cela, sur les méthodes du « scoring » ou de la balance bancaire.

La première méthode est une analyse statistique utilisée afin d'anticiper votre comportement de payeur. La balance bancaire permet, quant à elle, de savoir si vous dépensez plus que vous ne gagnez.

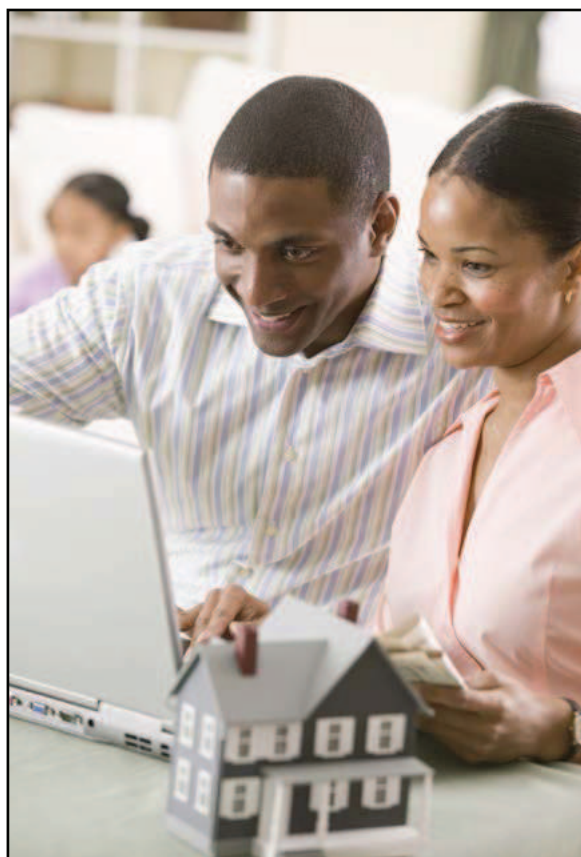
II.

Le prêt et la caution hypothécaires

Le prêt hypothécaire est une des solutions de crédit auxquelles peuvent accéder particuliers et professionnels. Il permet d'accéder au crédit en hypothéquant un bien immobilier.

L'hypothèque doit être constatée par un acte notarié. Soumis au taux légal de publicité foncière (0,615 % du montant du prêt), le coût d'une hypothèque varie en fonction du montant du prêt.

Par ailleurs, la valeur du bien immobilier doit être suffisante par rapport au montant des crédits à racheter. Le mieux est donc de faire réaliser une estimation de vos biens par un agent immobilier ou un notaire.

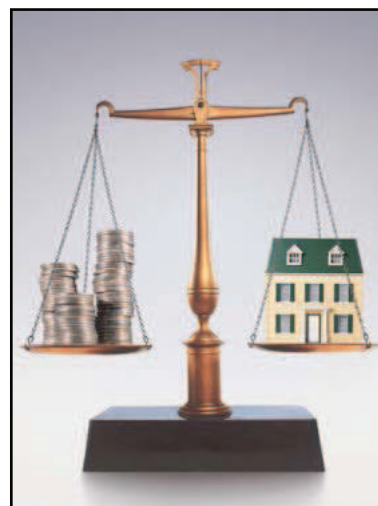


Si vous ne possédez pas de bien immobilier, il reste la possibilité de vous faire cautionner. Un tiers s'engage alors, gratuitement, à payer à votre place vos mensualités en cas de défaillance de votre part. Sinon, un organisme de cautionnement peut se substituer à vous contre rémunération (2 % à 3 % du montant du prêt en moyenne). La caution est donc moins risquée que l'hypothèque.

Prêt hypothécaire ou caution hypothécaire ?

Un crédit hypothécaire est un prêt accordé sous la condition de mise en hypothèque d'un ou plusieurs biens immobiliers constituant le patrimoine de l'emprunteur. L'hypothèque peut en outre être effectuée sur le bien immobilier pour l'achat duquel un crédit est demandé, mais aussi sur un bien immobilier indépendant de la demande de crédit. En cas de non-remboursement, la banque a la possibilité de saisir et de vendre le bien immobilier hypothéqué.

Un crédit hypothécaire peut servir au financement de nouveaux projets, ou de nouveaux achats, mais aussi pour rembourser un crédit en cours. Il peut donc être accordé pour un crédit immobilier, un crédit à la consommation, un rachat de crédit, un prêt personnel, un crédit automobile.



Crédit hypothécaire

Un crédit hypothécaire est accessible aussi bien pour un particulier que pour un professionnel, à condition d'être propriétaire d'au moins un bien immobilier. Il fonctionne comme un crédit classique : il peut donc être remboursé par anticipation et les mensualités peuvent être modulées. À la signature, sont établis ses modalités, sa durée et son montant. En cas de vente du bien immobilier hypothéqué, le crédit peut être soldé par anticipation, mais il est aussi possible de faire une hypothèque de substitution sur un autre bien immobilier.

Le montant du crédit hypothécaire est fixé en fonction de la valeur du bien hypothéqué (déterminée par une expertise immobilière). Une fois la valeur du bien définie, le montant du crédit est établi entre 50 % et 80 % de la valeur nette.

En outre, la durée du prêt peut être de court ou long terme et est adaptée en fonction du taux d'endettement du demandeur (le taux d'endettement prend en compte les revenus du demandeur par rapport à ses charges). En général, la durée est plus longue que celle d'un crédit classique, et s'établit entre 20 ans et 25 ans. Concernant la durée du crédit, la seule restriction est que la dernière mensualité doit être remboursée avant les 90 ans de l'emprunteur.

Caution hypothécaire



La caution hypothécaire est apportée dans le cadre d'un crédit hypothécaire.

On parle de caution hypothécaire lorsqu'une personne physique ou morale apporte un ou plusieurs biens immobiliers en garantie d'un prêt.

Elle peut être apportée par une tierce personne ou par l'emprunteur lui-même. Le bien immobilier est alors hypothéqué et pourra être saisi par l'organisme prêteur en cas de non-remboursement par l'emprunteur principal.

Les risques encourus sont limités à la valeur du bien immobilier hypothéqué, les autres biens et revenus personnels ne sont donc pas mis en danger. La personne qui apporte la caution hypothécaire reçoit un exemplaire de l'offre de prêt précisant sa nature, son montant, sa durée et son coût total.

Une caution hypothécaire peut servir de garantie pour tous les types de crédit. L'emprunteur peut alors en général choisir une caution hypothécaire ou un autre type de garantie. Elle est cependant demandée lorsque le prêt présente un risque important.

Parfois, il est nécessaire que la caution hypothécaire soit assurée par une tierce personne. C'est notamment le cas lorsque l'emprunteur ne dispose d'aucun bien immobilier et que sa situation au moment du prêt nécessite l'apport d'une garantie. Il en est de même si l'emprunteur est propriétaire d'un bien immobilier en indivision et que les autres propriétaires ne sont pas d'accord pour la mise en hypothèque du bien.

Par ailleurs, l'engagement de la caution hypothécaire prend fin lorsque le crédit a été remboursé, au terme prévu dans le contrat du crédit souscrit, au décès de l'emprunteur si le crédit prend fin au décès de celui-ci, ou encore au décès de la caution hypothécaire si les termes du crédit prévoient cette condition, sinon les héritiers seront tenus d'assurer le rôle de caution hypothécaire ou de payer.

Les différents prêts hypothécaires

Les prêts hypothécaires peuvent s'appliquer à des usages personnels et professionnels (personnes morales ou physiques). Ils sont accessibles à tous les particuliers propriétaires d'un bien immobilier. Il est possible d'y souscrire en fonction de ses besoins, mais aussi à différents moments de sa vie.



On pense souvent au prêt hypothécaire lorsque l'on achète un bien immobilier, cependant il n'est pas limité à cet usage et peut servir à financer n'importe quel type de projet. On retrouve ainsi des prêts hypothécaires pour se sortir d'un endettement (le prêt hypothécaire mauvais crédit), s'assurer un complément de retraite (prêt viager hypothécaire), accéder au crédit lorsque l'on est senior (prêt hypothécaire cautionné), mettre en chantier un projet commercial (prêt hypothécaire commercial), etc.

Prêt hypothécaire mauvais crédit



Lorsqu'un emprunteur est surendetté ou qu'il a souscrit un mauvais crédit, il a la possibilité de racheter un ou plusieurs crédits avec un prêt hypothécaire mauvais crédit, quel que soit le type de prêt (immobilier, consommation, automobile, revolving).

Le crédit prend alors la forme d'un nouveau prêt, avec un nouveau taux d'intérêt et une nouvelle durée, mais fonctionne comme un crédit hypothécaire classique.

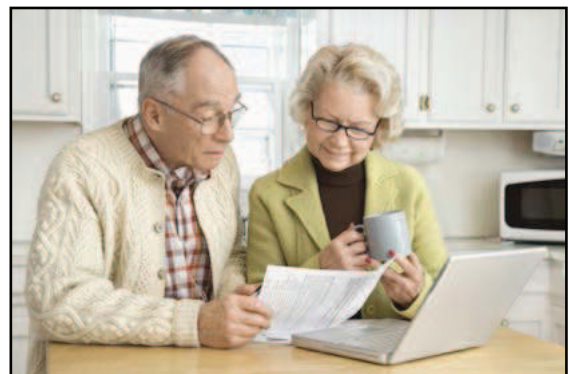
Si le bien immobilier hypothéqué fait encore l'objet d'un crédit, l'organisme prêteur pourra racheter l'encours du crédit restant, mais ce montant sera déduit du capital du prêt. Si les possibilités d'emprunt dépassent le capital restant à payer pour un mauvais crédit ou pour se sortir d'un surendettement, il sera même possible de bénéficier d'une trésorerie supplémentaire.

Attention : *la souscription d'un prêt hypothécaire pour racheter un mauvais crédit entraîne l'inscription d'une hypothèque. L'inscription d'hypothèque doit faire l'objet d'un acte notarié et il faut payer les frais qui lui sont liés. Ce coût devra donc être pris en compte avant de souscrire le prêt mauvais crédit.*

Prêt viager hypothécaire

Le prêt viager hypothécaire a été introduit par l'ordonnance relative aux sûretés du 23 mars 2006, au même titre que le crédit hypothécaire rechargeable. Il permet à un senior de convertir son capital immobilier en argent et de s'assurer ainsi un complément de retraite.

Cet argent peut être utilisé pour tout type de dépenses privées, mais il ne peut pas être employé pour des dépenses professionnelles.



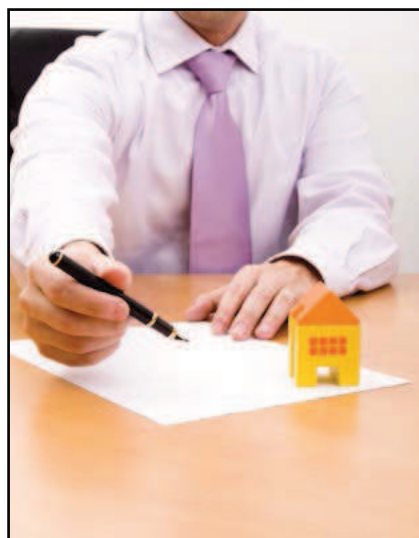
Versé sous la forme d'un capital ou d'une rente mensualisée, ce prêt est garanti par une hypothèque sur un bien immobilier de l'emprunteur, à condition qu'il soit à usage exclusif d'habitation. Il reste propriétaire de son bien et est libre d'y habiter ou de le louer, mais il a l'obligation de l'entretenir, de ne pas en changer la destination ni d'en diminuer la valeur.

Par ailleurs, le prêt viager hypothécaire doit faire l'objet d'un acte notarié. Le notaire a alors l'obligation d'informer l'emprunteur des conséquences patrimoniales et successorales du prêt, de son utilité, de sa validité et de ses risques. Le remboursement est ensuite repoussé jusqu'au décès de l'emprunteur ou du dernier des co-emprunteurs. Par la suite, les héritiers peuvent choisir de rembourser la dette correspondant au prêt et ainsi conserver le bien immobilier, ou laisser l'organisme financier le vendre.

Le prêt viager hypothécaire fonctionne comme un crédit hypothécaire classique. Cependant, le montant du prêt est défini en fonction de l'âge et du sexe de l'emprunteur. Plus l'espérance de vie de l'emprunteur est longue, plus le prêt sera faible par rapport à la valeur du bien immobilier.

➡ **Pour aller plus loin, consultez notre fiche pratique : [Obtenir un prêt viager hypothécaire](#)**

Prêt hypothécaire cautionné



Les seniors ont souvent du mal à trouver un prêt pour financer leurs besoins ou leurs projets. Afin de répondre à cette nécessité, le prêt hypothécaire cautionné a été mis en place. Il est accessible aux plus de 60 ans.

La particularité de ce prêt est qu'aucune assurance n'est demandée et qu'il n'est pas nécessaire de passer une visite médicale. L'assurance est remplacée par une caution attribuée par CNP caution. Le prêt bénéficie ainsi d'une double garantie : la caution et l'hypothèque.

Le montant maximum correspond généralement à 70 % de la valeur du bien immobilier hypothéqué. Le montant est ensuite défini en fonction des revenus de l'emprunteur et de l'éventuel co-emprunteur afin que celui-ci puisse assumer les charges des mensualités prévues. Il est également vérifié qu'en cas de décès d'un des emprunteurs, le co-emprunteur sera en mesure d'assumer la charge des mensualités.

En cas de décès de l'emprunteur avant le terme du prêt, les héritiers pourront choisir de régler le capital restant à la caution ou laisser l'organisme prêteur vendre le bien immobilier hypothéqué. Lorsqu'il y a un co-emprunteur, celui-ci doit toutefois assurer seul la charge du remboursement des mensualités.

Selon le montant accordé, le prêt hypothécaire cautionné pourra être souscrit pour une durée allant jusqu'à 25 ans.

Bon à savoir : *ce prêt hypothécaire cautionné peut s'apparenter à un crédit à la consommation ou à un crédit immobilier. En revanche, un rachat de crédit pourra être difficilement réalisable avec un prêt hypothécaire cautionné.*

Prêt hypothécaire commercial

Les entreprises qui souhaitent réaliser un projet immobilier commercial peuvent souscrire un prêt hypothécaire commercial. Ce dernier consiste en la mise en hypothèque d'un bien commercial acheté, construit ou agrandi. Son montant dépend donc de la valeur du bien, mais aussi du revenu net disponible de l'entreprise.



Le montant du prêt est généralement compris entre 70 % et 85 % de la valeur du bien hypothéqué. Dans de rares cas, il peut aller jusqu'à 100 % et prendre en charge les différents frais liés au prêt. Il faut cependant savoir que plus le pourcentage du bien est élevé, plus le taux d'intérêt du prêt est important.

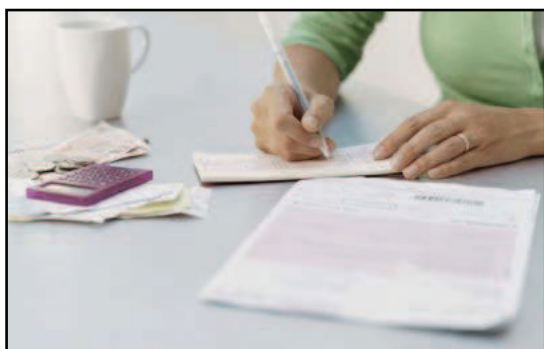
Le prêt hypothécaire commercial s'adresse à toutes les entreprises, sans condition de taille ni de statut ; il faut toutefois que la demande de financement soit liée à une activité commerciale. Ce prêt peut donc permettre de financer :

- ▶ un immeuble de logements locatifs ou de bureaux ;
- ▶ des magasins, centres commerciaux ou galeries marchandes ;
- ▶ des centres médicaux ;
- ▶ des immeubles industriels ;
- ▶ un restaurant, bar, café, etc. ;
- ▶ un terrain sur lequel est envisagée la construction d'un bâtiment à usage commercial ;
- ▶ des travaux de construction ou d'agrandissement pour un bâtiment à usage commercial, etc.

D'autre part, il est possible de souscrire un prêt hypothécaire commercial auprès d'investisseurs privés, d'une banque ou encore d'un courtier. Les conditions sont adaptées en fonction des besoins et du projet de l'entreprise, que ce soit pour le montant, la durée ou encore les mensualités.

Bon à savoir : *il est généralement demandé à l'entreprise de fournir ses relevés de compte, ses comptes de bilan, mais aussi son bilan prévisionnel. Les documents comptables peuvent aussi être demandés sur les trois dernières années.*

Prêt hypothécaire in fine



Lorsque l'on souscrit un prêt hypothécaire, il est possible de choisir le taux appliqué, mais aussi le type de remboursement, que ce soit par mensualités ou en totalité à la fin du prêt. En cas de remboursement à la fin du prêt, on parle alors de prêt hypothécaire in fine. Ce dernier sert principalement à financer des

projets personnels, et ne pourra pas servir à financer un projet professionnel.

Le prêt hypothécaire in fine se rembourse donc en une fois, à la fin du crédit. En général, l'emprunteur doit tout de même rembourser chaque mois les intérêts liés au prêt, cependant certaines banques acceptent de différer également le remboursement des intérêts. Si une assurance est liée au prêt, l'emprunteur devra payer les frais d'assurance chaque mois.

Attention : *si l'emprunteur ne rembourse pas les intérêts chaque mois, il sera redevable du capital à la fin du prêt, augmenté des intérêts. Dans ce cas, des intérêts sur les intérêts sont alors appliqués.*

Il existe deux formes de prêt hypothécaire in fine. Si le prêt est lié à un produit d'épargne, alors appelé nantissement ou adossement, le remboursement s'effectue par le capital du produit d'épargne. Il faut alors que son montant soit, au terme du prêt, au moins égal au capital à rembourser. Ce produit d'épargne est le plus souvent une assurance-vie. D'autre part, si le prêt hypothécaire est lié à la vente d'un bien immobilier, ce dernier doit être en vente lorsque le dossier est présenté à la banque. Ce prêt ne peut pas être accordé pour une durée supérieure à 5 ans et a la même utilisation qu'un prêt-relais.

Attention, il s'agit d'un remboursement risqué. En effet, si à la fin du prêt, l'emprunteur ne dispose pas du montant nécessaire pour le rembourser, le bien hypothéqué sera saisi et vendu. De même, si le prêt est adossé à un produit d'épargne, il est possible que celui-ci ne soit pas aussi performant que prévu, et que



l'emprunteur soit redevable d'un montant supérieur au montant épargné. Il ne faut pas oublier que si le produit épargné ne rapporte pas autant que le montant emprunté, le souscripteur sera tout de même redevable du capital épargné suppléé des intérêts.

Ce type de prêts a également un coût plus important, car les intérêts sont calculés sur la totalité du capital et pendant toute la durée du prêt. Les taux d'intérêt appliqués sont également plus élevés.

À ne pas négliger : *le prêt hypothécaire in fine entraîne un risque de surendettement élevé et est souvent uniquement indiqué pour de l'investissement, et pour les personnes qui ont un actif important.*

Crédit hypothécaire rechargeable

Introduit par l'ordonnance relative aux sûretés du 23 mars 2006, en même temps que le prêt viager hypothécaire, le crédit hypothécaire rechargeable est assez récent et encore peu répandu en France. Il permet de bénéficier d'une nouvelle somme d'argent au fur et à mesure du remboursement du prêt, et donc de souscrire un nouveau crédit.



Il est en outre ouvert aussi bien aux particuliers qu'aux professionnels, que ce soit une personne physique ou morale, et il permet de souscrire n'importe quel crédit, à l'exception du crédit revolving, aussi appelé crédit permanent ou renouvelable.

Pour qu'un crédit hypothécaire soit rechargeable, il faut que l'hypothèque fasse l'objet d'une « convention de rechargement d'hypothèque » passée devant un notaire. Cette convention peut être prévue lors de la souscription

du crédit initial ou ultérieurement par un avenant. Le rechargement du crédit peut être supérieur au montant du crédit initial, mais dans la limite du montant de la valeur du bien immobilier hypothéqué.

Par ailleurs, l'organisme financier doit remettre un document de « situation hypothécaire » en même temps que l'offre de prêt. Ce document indique :

- ▶ la durée de l'inscription hypothécaire ;
- ▶ les informations sur le bien immobilier hypothéqué ;
- ▶ le montant de crédit initial et d'éventuels futurs crédits ;

- le coût du rechargement ;
- une mention qui explique clairement que toute défaillance de remboursement peut entraîner la vente du bien immobilier hypothéqué.

Même si le crédit hypothécaire rechargeable peut paraître intéressant, il ne faut pas oublier qu'il présente certains inconvénients.

En effet, il peut entraîner certains emprunteurs dans un endettement excessif.

Avant de demander le rechargement d'un crédit hypothécaire, il faut donc veiller à ne pas dépasser un taux d'endettement de 33 %, voire parfois légèrement plus en cas de revenus importants. L'emprunteur ne doit pas perdre de vue que ce crédit, comme tout prêt hypothécaire, engage son bien immobilier, et qu'en cas de non-remboursement, celui-ci pourra être vendu.

À noter : *la convention de rechargement peut avoir un coût assez élevé qu'il ne faut pas négliger. Il faudra donc y porter une attention particulière.*

Calculer son prêt hypothécaire

Le calcul du prêt hypothécaire doit prendre en compte le montant, la durée ou encore le coût dudit prêt.

Montant du prêt

Le montant du prêt hypothécaire est calculé en fonction de la valeur estimée du bien immobilier hypothéqué. Un expert immobilier peut être mandaté par l'organisme financier pour estimer la valeur du bien, mais il devra être payé par l'emprunteur.

Le montant accordé par l'organisme financier correspond à un pourcentage de la valeur du bien, généralement entre 50 % et 80 %, mais dans de rares cas, il peut aller jusqu'à plus de 100 % de celui-ci.



Le capital nécessaire à l'emprunteur pour financer son projet et le capital restant à rembourser en cas de rachat d'un prêt existant entrent également en compte dans ce calcul.

À noter : *si un emprunteur dispose de plusieurs biens immobiliers, il aura la possibilité d'obtenir un montant correspondant à une estimation de la valeur de ces différents biens.*

Durée du prêt

Lorsqu'un organisme financier accorde un prêt hypothécaire, il s'assure que l'emprunteur sera en mesure de rembourser les mensualités déterminées. Le calcul de la durée du prêt hypothécaire prend donc en considération la capacité d'emprunt du demandeur et son taux d'endettement. Il se base ainsi sur :

- ▶ les revenus de l'emprunteur (ses salaires, ses revenus locatifs, ses pensions, etc.) ;
- ▶ les charges de l'emprunteur (charges fixes telles que les mensualités des prêts en cours et à venir, les loyers versés, mais aussi les charges diverses) ;
- ▶ le versement initial (les fonds que peut verser l'emprunteur à la souscription du prêt) ;
- ▶ le taux du prêt hypothécaire appliqué.

À noter : *si un emprunteur a une capacité de remboursement mensuelle élevée, la durée du prêt sera alors réduite.*

En outre, le coût d'un prêt hypothécaire varie d'un crédit à l'autre en fonction du montant, de la durée et des frais, qui s'élèvent à 1 % ou 2 % du montant de l'hypothèque.



➡ Pour aller plus loin, consultez notre fiche pratique :
[Obtenir un prêt hypothécaire](#)

Racheter ou renégocier son prêt hypothécaire



Lorsqu'un prêt hypothécaire n'est pas intéressant, l'emprunteur a également la possibilité de réaliser un rachat de prêt hypothécaire.

Racheter ou renégocier son prêt hypothécaire peut permettre d'alléger les mensualités, de diminuer la durée du prêt, de bénéficier d'un capital supplémentaire pour effectuer des travaux, ou encore d'acheter un logement supplémentaire.

Cette opération peut être rentable, mais il ne faut pas oublier que des frais peuvent être appliqués.

Renégocier un rachat de prêt hypothécaire

Il est possible de renégocier un prêt hypothécaire pour en revoir les conditions, par exemple :

- ▶ une augmentation du capital emprunté ;
- ▶ le taux d'intérêt du prêt ;
- ▶ la durée et les mensualités du prêt.

Les banques et organismes prêteurs sont souvent peu enthousiastes lorsqu'il s'agit de modifier les conditions du prêt, car la réévaluation entraîne une perte d'argent pour leur établissement. Il ne faudra donc pas hésiter à faire jouer la concurrence.



Des frais de renégociation peuvent cependant être appliqués sur les frais de dossier, d'indemnité de réemploi ou de nouvelle hypothèque.

Bon à savoir : *il est possible de négocier une partie des frais appliqués lors de la modification des conditions du prêt.*

Racheter un prêt hypothécaire

Si un organisme prêteur ou une banque refuse de renégocier un prêt hypothécaire, il est possible de faire racheter le prêt auprès d'un autre établissement. Le nouveau prêt servira alors à rembourser l'ancien crédit hypothécaire.

Selon la loi du 4 août 1992, un emprunteur peut faire rembourser un prêt hypothécaire, à condition que ce remboursement soit total. L'emprunteur devra alors payer des frais liés :

- ▶ au dossier d'expertise ;
- ▶ au nouvel acte notarié d'affectation hypothécaire ;
- ▶ à la main levée de l'hypothèque au profit du premier prêteur ;
- ▶ aux éventuelles indemnités versées au premier prêteur (ces indemnités peuvent correspondre à trois mois d'intérêts maximum, au taux du prêt initial).





Pour aller plus loin

Astuces

Obtenir un rachat de crédit grâce à la vente en réméré

Vous êtes fortement endetté et souhaitez bénéficier d'un rachat de crédit ? Or, les organismes de prêt refusent votre dossier. Idéalement, il faudrait vous débarrasser de tous vos crédits. Impossible ? Pas forcément, si vous avez une maison et si vous réussissez votre vente en réméré.

N'ayez crainte, il ne s'agit pas de vendre votre habitation ! La vente en réméré consiste à vendre votre bien immobilier à un investisseur qui n'occupera pas le logement. Très concrètement, avec la vente en réméré, vous devenez locataire de votre habitation. Mais, et c'est sa particularité, vous conservez un droit de rachat, qui dure entre six mois et cinq ans.

Grâce aux revenus de la vente de votre habitation, vous pouvez alors rembourser vos crédits, puisque selon la loi Scrivener, vous avez la possibilité de rembourser à n'importe quel moment vos prêts après le déblocage des fonds. Si vous êtes fiché au FICP ou au FCC, cela vous permet d'en être effacé.

Attention cependant, il vaut mieux avoir pensé à négocier les indemnités de remboursement anticipé (IRA) de vos crédits personnels ou vos crédits à la consommation. Une fois ces choses faites, vous pourrez alors racheter votre bien immobilier, en souscrivant un prêt ou non. En tout cas, votre situation sera débloquée et vous pourrez enfin obtenir un rachat de crédit.

Promesse d'hypothèque : quels sont ses avantages ?

Le but de l'hypothèque est de garantir à l'organisme qui vous prête de l'argent qu'il aura une contrepartie si vous ne pouvez pas rembourser votre emprunt. La promesse d'hypothèque est, quant à elle, l'engagement, pris par le propriétaire d'un bien immobilier vis-à-vis de sa banque, de mettre son bien en hypothèque à la demande de l'organisme.

Elle a plusieurs avantages, puisqu'elle évite d'inscrire une hypothèque sur son bien dans l'immédiat : le banquier ne pourra l'exiger que si vous ne pouvez pas rembourser votre prêt. Elle évite donc, par la même occasion, de payer les frais

d'inscription et la rédaction d'un acte authentique devant notaire. En général, les banques ont recours à la promesse d'hypothèque quand elles rachètent un prêt immobilier sur lequel la somme restant à rembourser est minime.

En revanche, sachez qu'avec une promesse d'hypothèque, vous ne bénéficierez pas du conseil et de l'information du notaire. C'est dommage, car le principe de l'hypothèque est tout de même assez complexe.

De plus, l'ensemble des informations sur le sujet vous sera donné par l'établissement de crédit, et pourra donc être biaisé.

Enfin, la promesse d'hypothèque est souvent refusée par les banques qui sont alors moins bien protégées qu'avec une garantie classique.

Hypothèque et rachat de crédit : moins de frais !

Pour compenser les risques pris par l'organisme acceptant de prendre en charge votre rachat de crédit, vous devez fournir des garanties. La meilleure est l'hypothèque, sauf qu'elle est assortie de frais importants.

En effet, lorsque vous souscrivez une hypothèque, vous devez vous acquitter de frais d'ouverture, qui peuvent aller jusqu'à 1,5 % du montant du prêt racheté. Une somme non négligeable si ce dernier est important !

Mais si vous avez déjà, et c'est souvent le cas, souscrit une hypothèque (appelée hypothèque de premier rang) pour garantir votre prêt initial, inutile de la radier, de renouveler l'opération pour votre rachat de crédit et de vous rajouter des frais par la même occasion !

En effet, vous pouvez prendre ce qu'on appelle une hypothèque de « second rang ». Cela signifie qu'au lieu de lever votre première hypothèque, la banque la conserve et votre nouvel organisme de prêt est garanti « au second rang ». Cela vous exempte des frais de radiation et vous ne payez que les frais liés à la constitution de l'hypothèque de second rang.

Toutefois, si l'hypothèque de second rang vous fait faire des économies, elle comporte des conditions plus restrictives. Puisque l'organisme de prêt endossant votre rachat de crédit ne « possède » pas lui-même l'hypothèque, il va chercher à minimiser ses risques en réservant l'hypothèque de second rang aux emprunteurs « moins risqués », c'est-à-dire ceux dont le taux d'endettement est inférieur à 50 %, en limitant le nombre de crédits à la consommation, ou encore en excluant les personnes ayant des incidents de paiement.

Le prêt relais : un prêt hypothécaire dangereux

Le prêt relais vous permet d'acquérir un nouveau logement avant d'avoir vendu l'ancien. Pour vous accorder cette facilité, la banque hypothèque votre ancien bien. La solution est séduisante, mais dangereuse.

Quand le prêt relais arrive à échéance, il vous faut rembourser la banque. Si le bien n'a pas été vendu, la banque est en droit de le saisir. Le logement sera alors vendu aux enchères et vous serez loin d'obtenir autant que ce que vous souhaitiez.

Alors, pour éviter cette déconvenue aux conséquences parfois dramatiques, voici quelques conseils :

- ▶ Préférez inclure une clause résolutoire de vente de l'ancien bien dans le compromis de vente du nouveau, plutôt que de demander un prêt relais.
- ▶ Ne sollicitez pas un prêt relais à plus de 60 % de la valeur du bien. Cette marge de manœuvre vous permettra de faire face sereinement aux aléas du marché et/ou de financer les travaux du nouveau bien une fois la vente réalisée.

Questions/réponses de pro

Lever une hypothèque

Comment procède-t-on à une levée d'hypothèque ?

💬 Question d'Adam

🔵 Réponse d'Élie

Il est possible de lever une hypothèque dans différentes situations, telles que la vente du bien immobilier, ou encore le rachat du prêt hypothécaire.

Le créancier acceptera de lever une hypothèque s'il est remboursé du montant prêté ou si l'hypothèque est transférée sur un autre bien immobilier. On parle alors de main levée d'hypothèque, qui doit être inscrite auprès d'un notaire.

Hypothéquer un bien à l'étranger

Est-il possible d'hypothéquer un bien immobilier à l'étranger ?

💬 Question de Philippe14

► Réponse d'Élie

Peu de banques acceptent une garantie d'hypothèque sur un bien immobilier situé à l'étranger. Il faut également savoir que les banques seront plus susceptibles d'accepter l'hypothèque d'un bien immobilier situé en Europe, et pour des prêts hypothécaires peu importants.

Pour certains types de crédit, comme pour le prêt viager hypothécaire, il faut que le bien hypothéqué soit situé sur le territoire français.

Frais de mainlevée

Le montant de la mainlevée dans le cadre d'une hypothèque peut-il différer en fonction des études notariales ?

💬 Question de Michèle

► Réponse de Costes

Les tarifs des actes notariés sont fixés par la loi, il n'existe donc aucune différence d'un notaire à l'autre.

Le montant d'un acte notarial de mainlevée est calculé en fonction du prêt demandé et varie entre 0,30 % et 0,50 %.

Conseils pour éviter l'hypothèque

L'hypothèque étant la garantie la plus chère et la plus contraignante pour l'emprunteur, comment peut-on l'éviter ?

💬 Question de LolaS

► Réponse de CC

Vous pouvez proposer à votre banquier de choisir d'autres garanties ; les possibilités sont nombreuses, mais les organismes de crédit ne les évoquent parfois pas pour des questions de facilité. C'est à vous de les mettre sur la table des négociations : PPD, société de caution mutuelle, caution personnelle, nantissement d'une assurance vie, etc.

Sinon, demandez à un courtier de vous épauler : les courtiers possèdent parfois des marges de négociation plus étendues. Ils peuvent non seulement vous aider pour le taux, mais également sur d'autres points de votre dossier, comme les garanties.

Signature d'un prêt hypothécaire

Vivant en couple, est-ce que la signature d'un prêt hypothécaire est soumise à la signature des deux conjoints ou puis-je souscrire individuellement ce prêt ?

 Question de Kigan1789

• Réponse de Link Courtier

Si le bien vous appartient à tous les deux en indivision, il faudra au minimum que votre compagne ou compagnon donne son accord sur la prise d'hypothèque. Si le bien vous appartient en propre, vous n'avez pas besoin de l'accord de votre conjoint. Toutefois, dans les deux cas, les banques peuvent tout de même demander à ce que votre compagne (compagnon) soit co-emprunteur pour accepter votre demande de prêt. Cela va dépendre de la nature de la demande et de votre situation financière.

Prêt hypothécaire in fine ?

À qui s'adresse principalement le prêt hypothécaire in fine ?

 Question de Simon92

• Réponse d'Élie

Le prêt hypothécaire in fine s'adresse principalement aux investisseurs locatifs. Il peut également s'adresser aux propriétaires qui ont un bien immobilier en vente, mais qui ont besoin d'une avance de trésorerie pour financer un autre achat immobilier ou un autre projet. Le prêt hypothécaire in fine fonctionne alors comme un prêt relais. Dans tous les cas, il faut être prudent avec le prêt hypothécaire in fine, qui est souvent proposé à un taux d'intérêt élevé, et s'assurer d'avoir une épargne suffisante pour rembourser le capital dû à la fin du prêt.

Vente d'un bien hypothéqué

J'ai un crédit en cours avec une caution hypothécaire. Je veux vendre le bien concerné et en racheter un autre avec le fruit de la vente. La caution peut-elle être reportée sur le nouveau bien de même valeur ?

 Question de Mathilde

• Réponse de Credimmo65

L'hypothèque se fait avec les références cadastrales du bien. Il vous faut donc lever l'hypothèque sur l'ancien bien et en faire une nouvelle sur le prochain.

III.

Les taux

Le taux d'un crédit (ou taux nominal) représente la somme payée en plus du remboursement du montant emprunté.

Autrement dit, il s'agit du coût de l'emprunt, hors frais de dossier, d'assurance, de garanties, etc.

Pour un prêt, vous avez le choix entre un taux fixe et un taux variable.



Cependant, seul le Taux Effectif Global (TEG) vous permet de comparer les offres, puisqu'il prend en compte le taux de votre emprunt ainsi que l'ensemble des frais supplémentaires qui vous seront facturés.

Le taux fixe

Le taux fixe est déterminé lors de la signature du contrat de prêt et reste le même pendant toute la durée de l'emprunt.

Principe



Le taux fixe est déterminé en fonction des taux du marché en vigueur au moment de la souscription.

Les organismes financiers se basent donc sur des taux de référence pouvant être fournis par l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor), les taux des emprunts d'État TMO (taux des emprunts

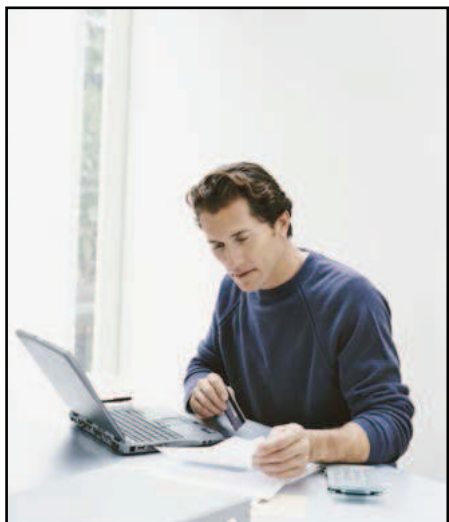
garantis par l'État), et les taux des emprunts d'État TME (taux des emprunts d'État long terme).

L'organisme prêteur applique ensuite un pourcentage supplémentaire qui peut être négociable, notamment pour les prêts souscrits sur une courte durée, et lorsque l'emprunteur verse un fonds initial important.

En revanche, qui dit taux fixe ne dit pas obligatoirement mensualités fixes. Rien ne vous empêche en effet de moduler le montant de vos échéances dans le temps. Selon le contrat défini avec votre banque, vous pouvez décider chaque année d'augmenter le montant de vos mensualités, voire de les moduler en fonction de vos rentrées d'argent.

Avantages et inconvénients

Le taux fixe est avant tout synonyme de sécurité. En effet, dès le début de votre prêt, vous connaissez exactement le montant de vos mensualités et le coût total de votre crédit. Vous pouvez donc gérer votre budget efficacement.



Qu'importe les éventuelles augmentations de taux, vous avez l'assurance de conserver le vôtre, même si celui-ci est plus bas que les taux du moment. Vous jouez la carte de la sécurité, notamment pour un emprunt à moyen et long terme (supérieure à 10 ans) : vous n'avez pas à vous préoccuper de l'évolution du marché.

Toutefois, cela signifie aussi que le taux fixe est rigide. En cas de baisse des taux, vous n'en profitez pas. Vous paierez alors plus d'intérêts de remboursement par rapport aux taux pratiqués

sur le marché. De plus, choisir un taux fixe coûte en général plus cher qu'un taux variable avec une différence d'un à deux points, soit 0,01 % à 0,03 %. Et rembourser un prêt à taux fixe par anticipation coûte cher, les pénalités de remboursement atteignent régulièrement 2 % à 3 % du capital restant à rembourser.

Le taux variable

Le taux variable est un taux qui fluctue pendant la durée de l'emprunt.



Principe

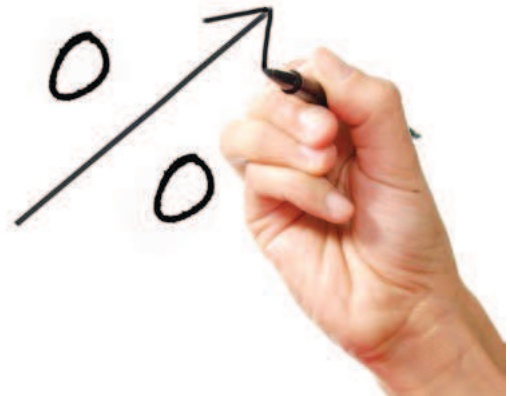
Comme son nom l'indique, le taux variable est révisé par votre banque pendant toute la durée de votre emprunt, soit chaque année à la date anniversaire de votre prêt, soit selon un calendrier établi par votre établissement bancaire.

Afin de fixer un taux variable, les organismes financiers se basent sur des taux interbancaires à court terme. En général, il s'agit de l'Euribor 3, 6 ou 12 mois.

Les organismes financiers appliquent ensuite une marge sur ce taux d'intérêt. Cette dernière peut être plus ou moins importante, et prend en compte la durée du crédit, la capacité de remboursement de l'emprunteur, mais aussi le capital initial versé à la souscription du prêt.

Avantages et inconvénients

Un taux variable peut coûter moins cher qu'un taux fixe à la fin de votre prêt, puisqu'en cas de baisse des taux, vous êtes le premier à en profiter grâce à une baisse de vos mensualités. De plus, le taux, lors de la signature du contrat, est en général plus bas qu'un taux fixe (en moyenne, un à trois points d'écart).



Bon à savoir : *selon les établissements, si les taux augmentent, vous pouvez transformer votre taux variable en taux fixe.*

Mais, au contraire, un taux variable peut aussi s'avérer moins intéressant à long terme et donc plus coûteux. En effet, si les taux augmentent, vos mensualités s'alourdiront également. Vous prenez donc un pari sur l'avenir, car il est difficile de prévoir l'évolution des taux, notamment sur le long terme.

Vous pouvez cependant plafonner une éventuelle hausse des taux grâce à une limite d'augmentation : on parle alors de taux capés.

Taux variable capé



Avec un taux capé, le taux ne peut excéder une limite (un cap) définie lors de la signature du contrat de prêt. Vous gagnez ainsi en sécurité par rapport à un taux variable classique, car vos mensualités ne peuvent dépasser un certain plafond.

En revanche, vous le payez un peu plus cher qu'un taux classique, car il est plus sécurisé. Évidemment, c'est une solution intéressante seulement si le taux fixe est bien plus élevé que le taux variable.

Le taux effectif global

Le taux effectif global prend en compte le taux de votre emprunt ainsi que l'ensemble des frais supplémentaires qui vous sont facturés.



Coût total du prêt

Il s'agit du taux global de votre emprunt, tous les frais annexes compris : les frais de dossier, les frais de garantie, les frais d'assurance (hors assurance-chômage), les frais fiscaux et les éventuelles commissions aux intermédiaires.

Exprimé en pourcentage, le TEG doit toujours être inférieur au taux d'usure (taux maximum légal admis lors de la conclusion d'un prêt), qui avoisine les 21 %.

Le TEG permet donc de comparer les différentes offres des organismes prêteurs sur une base unique. Il doit être mentionné dans tous les écrits du contrat de prêt.

➡ Pour aller plus loin, téléchargez notre fiche pratique : [Calculer le TEG](#)

Attention !

Pour un crédit à taux variable, le TEG est habituellement calculé sur le taux de départ (donc le taux en général le plus faible). Il change cependant à chaque période de révision du taux.

À noter : *dans le cadre d'un crédit à taux variable, le TEG ne permet aucune confrontation probante entre les différentes offres de prêt.*

Pour aller plus loin

Astuces

Rachat de crédit : oser le taux variable capé !

Le taux variable capé permet à la mensualité de suivre les évolutions du marché tout en ne dépassant pas un certain plafond. Cette solution présente de nombreux avantages.

En effet, depuis la crise des subprimes, les taux variables effraient. Il existe pourtant une solution permettant de sécuriser son taux variable : c'est le cap.

Le cap est une limite contractuellement fixée : si l'échéance suit les évolutions du marché, elle ne peut tout de même pas dépasser un certain plafond. Il est de plus généralement plus bas que le taux fixe. Si les marchés ne connaissent pas une chute importante, le coût total du crédit peut ainsi être diminué de manière intéressante.

En outre, un rachat de crédit s'envisage sur des durées plus ou moins longues. Le taux capé convient à toutes les durées : tout dépend de votre profil.

Ainsi sur une durée courte, le taux capé peut permettre de profiter d'un taux bas, sans prendre de grands risques quant à l'effondrement des marchés ; le contexte économique est toutefois à étudier avec soin au moment de la souscription.

Sur une durée longue, les bénéfices peuvent être très importants ; néanmoins, la situation peut aussi s'inverser en fonction des variations de l'économie. Ainsi, même si le cap procure une certaine sécurité, il faut être un peu joueur pour l'envisager sur 20 ans.

Reste-à-vivre : penser aux dépenses annualisées !

Pour évaluer votre capacité d'emprunt, vous devrez non seulement vous pencher sur votre taux d'endettement, mais aussi sur votre reste à vivre. En calculant celui-ci, vous devez prendre en compte toutes vos dépenses.

Si, pour évaluer votre reste à vivre, vous pensez spontanément aux dépenses qui apparaissent tous les mois sur votre relevé de compte, n'oubliez pas pour autant vos dépenses annualisées.

En effet, de nombreux ménages règlent certaines dépenses en une, deux, trois ou quatre fois :

- ▶ *assurances (auto, moto, habitation, etc.) ;*
- ▶ *taxes et impôts (impôt sur le revenu, taxe d'habitation, redevance télé, etc.) ;*
- ▶ *frais de copropriété (charges, rappel de charges, travaux, etc.).*

Rapportez ces dépenses au nombre de mois qu'il y a sur l'année. Par exemple, une taxe d'habitation à 600 € par an revient à 50 € par mois.

De la même façon, n'oubliez pas d'inclure dans vos calculs les revenus que vous ne percevez qu'une fois l'an : treizième mois, intérêts d'une assurance-vie, etc.

Un rachat de crédit pour les professions libérales

Le statut des professions libérales n'exclut pas le rachat de crédit. Bien que mieux rémunérées, elles ont de nombreuses dépenses qui ne les empêchent pas d'avoir à recourir au rachat de crédit. Les établissements de prêt ont donc créé des formules de rachat de crédit spécifiques.

Une perte brusque de la clientèle, une gestion défavorable, un éclatement de la structure, une grève, il existe de multiples causes aux situations d'endettement connues par les professions libérales.

Les rachats de crédit pour les professions libérales fonctionnent comme tous les autres, mais ils proposent aussi de prendre en charge les charges sociales impayées et leurs majorations de retard, les retards de facture, le financement d'investissements professionnels, la trésorerie pour parer les imprévus.

Il faut alors trouver un banquier qui prend bien en compte cette spécificité et qui propose une offre de crédit tenant compte des possibles évolutions et des investissements nécessaires.

Questions/réponses de pro

Rachat de crédit immobilier au meilleur taux

J'ai contracté un crédit immobilier d'une valeur de 140 000 € sur 24 ans (crédit obtenu en 2007) avec un TEG de 4,65 %. J'ai essayé de renégocier mon crédit à un taux plus bas, mais ma banque a refusé.

Si je change de banque, aurai-je une pénalité de 3 % sur le montant dû ?

Ma banque m'a affirmé que même si mon TEG passait à 3,65 %, mes mensualités ne diminueraient que de 6 €. Pouvez-vous me conseiller ?

 Question de Mamée

► Réponse d'Association ARC Rachat de crédits

Pour renégocier un crédit immobilier, il faut une baisse d'au moins 2 %. De plus, un rachat de crédit implique, en plus du capital restant dû, les frais de remboursement anticipé (3 %) ainsi que les frais de notaire, les frais de mainlevée et les frais de banque, mais aussi les frais de dossier de prise de garantie (caution logement ou frais d'hypothèque).

C'est en ces circonstances que l'on peut apprécier un taux variable de qualité, voire un taux variable capé (1 % ou 1,5 % maximum) afin de profiter des baisses et de limiter la hausse du taux variable ou du taux fixe.

Crédits à la consommation et divorce

L'ex-épouse de mon fils a, avant leur divorce, contracté seule plusieurs crédits, d'une valeur totale de 25 000 €, en mettant mon fils comme co-signataire. Divorcés, ils devaient rembourser chacun la moitié, par traites mensuelles prélevées sur un compte joint.

Mais sans prévenir, ma belle-fille a soldé ce compte et demande maintenant à mon fils de verser la somme due sur son compte personnel, pour que la société prélève directement le tout sur ce compte-ci. La banque n'aurait pas dû permettre à ma belle-fille de solder ce compte, puisque mon fils n'a pas signé la désolidarisation du compte joint. Enfin, elle a maintenant racheté le crédit restant à la société.

Doit-il continuer à rembourser, sachant qu'elle a effectué toutes ces démarches sans l'en avertir ? S'il doit continuer à payer, quels justificatifs peut-il exiger de sa part ?

 Question de Gemeaux43

► Réponse d'Association ARC Rachat de crédits

Il est tout à fait vrai que la clôture du compte joint aurait dû comporter les deux signatures, mais dans les cas de divorce, les situations ne sont pas toujours gérées au mieux. Après tout, le compte joint aurait pu être à découvert et engager la responsabilité de votre fils, cela n'est pas si mal ainsi.

Cependant, si votre belle-fille a racheté le crédit, votre fils se trouve dégagé de toute responsabilité envers la société de crédit. Reste son engagement « moral ». C'est votre belle-fille qui a pris un risque.

Taux d'endettement avant un rachat de crédit

Pour un rachat de crédit, est-ce que le taux d'endettement de 30 % prend en compte le loyer, le chauffage, l'eau, etc., ou comprend-il seulement le montant du crédit ?

 Question de Stéphane2508

► Réponse de L Finance

En rachat de crédit (je parle de banques spécialisées), les crédits et loyers sont pris en compte, et éventuellement les impôts. Mais pas les charges comme l'eau, l'électricité, etc.

Négocier le taux du rachat de crédit

Je souhaite procéder à un rachat de crédit pour alléger mes mensualités. Pouvez-vous me donner quelques conseils pour bien négocier mes taux auprès de mon banquier ?

 Question de LolaS

► Réponse de CC

Vous avez raison, le taux est l'un des éléments les plus importants d'un contrat de crédit, il est donc important de bien le négocier.

Pour négocier le taux de votre rachat de crédit, plusieurs solutions s'ouvrent à vous : mettre en concurrence plusieurs établissements, promettre de souscrire d'autres contrats chez l'organisme prêteur (compte courant, compte épargne, assurance, etc.), ou appeler à la générosité de l'organisme prêteur afin qu'il vous aide à traverser au mieux vos difficultés financières.

Si vous n'arrivez pas à faire baisser le taux, vous pouvez tenter de faire baisser le coût total du crédit en négociant d'autres éléments : type de garanties, montant des frais de dossier, etc.

IV.

Négocier son rachat de crédit : assurances et frais



Le rachat de crédit et le prêt hypothécaire nécessitent de nombreux frais, pour certains obligatoires. En outre, il est difficile de prédire l'avenir et une catastrophe est vite survenue, c'est pourquoi la souscription d'assurances est vivement recommandée, voire obligatoire ; cela permet d'éviter les mauvaises surprises (non-respect des mensualités, agios) en cas d'événements particuliers.

Comme pour tous les prêts classiques, vous pouvez néanmoins négocier le taux de votre crédit, ainsi que les frais pratiqués. N'oubliez donc pas de faire jouer la concurrence entre les banques. Sans le faire baisser de plus de 0,2 %, le taux de votre prêt peut être diminué.

Deux cas sont alors possibles :

- ▶ Avant la signature, si l'organisme de prêt vous veut comme client, il pourra accepter de faire un geste commercial.
- ▶ Après la signature, menacez de quitter l'établissement ; si celui-ci veut vous garder comme client, il pourra là encore faire un geste commercial.

Il en va de même pour les frais pratiqués (frais de dossier, assurance, etc.). Avant la signature du contrat, demandez une baisse des frais de dossier, et après la signature, demandez une baisse des indemnités de rachat.

Bon à savoir : *il est souvent plus facile d'obtenir une diminution des frais que des taux. Cependant, n'inversez pas les priorités, il est plus intéressant sur le long terme d'obtenir une baisse des taux plutôt qu'une baisse des frais.*

L'assurance-chômage

Bien que régulièrement réclamée par les établissements bancaires, l'assurance-chômage reste cependant facultative. En général, elle n'est d'ailleurs pas forcément intéressante. En toute logique, elle vous protège en cas de perte d'emploi.

Avantages

L'assurance-chômage vous aide à surmonter la perte éventuelle de votre emploi en prenant temporairement en charge (pendant au maximum 4 ans) une partie de vos échéances de prêt.

En fonction de l'assureur, le système d'indemnisation peut prendre la forme d'un report à 100 % des mensualités (hors assurance) en fin de crédit (sans supplément d'intérêts), ou d'une prise en charge par le prêteur de tout ou partie des mensualités de remboursement.

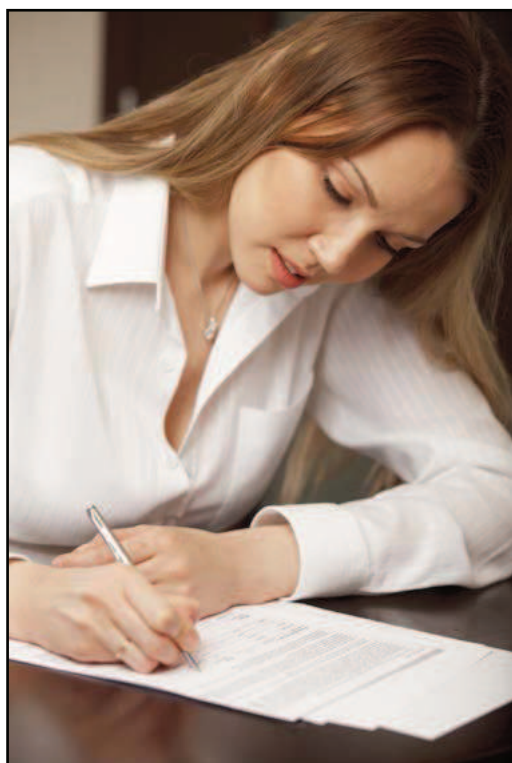


En outre, il existe deux modes de calcul pour déterminer le coût total de l'assurance. Ce dernier se base soit sur le montant du capital emprunt, soit sur le montant des mensualités de remboursement du prêt.

➡ Pour aller plus loin, téléchargez notre modèle de lettre :

[Réclamation du droit à l'assurance
perte d'emploi pour un prêt immobilier](#)

Inconvénients



Plusieurs conditions doivent être remplies pour pouvoir souscrire à une assurance-chômage. Il est tout d'abord nécessaire d'avoir souscrit au préalable une assurance DIT (assurance Décès, Invalidité, incapacité de Travail) ainsi que d'être en CDI et d'avoir une certaine ancienneté chez un même employeur. Il ne sera toutefois pas possible de la souscrire si vous êtes en période d'essai, en préavis de licenciement ou démissionnaire. Il faut également respecter des conditions d'âge (en général, avoir moins de 55 ans). Par ailleurs, l'utilité de l'assurance-chômage est restreinte.

En effet, en cas de perte d'emploi durant la période de carence suivant la signature du contrat d'assurance (de six à douze mois), aucune indemnité ne pourra être demandée. La durée maximum d'indemnisation est également limitée dans le temps (au maximum 4 ans), et le montant est plafonné. Enfin, l'indemnisation n'est jamais totale. D'autre part, sachez que le droit à garantie n'est pas assuré immédiatement. Après un licenciement, l'assurance-chômage ne joue qu'après un délai de franchise pouvant aller de trois à six mois.

➡ Pour aller plus loin, téléchargez notre fiche pratique :

[Choisir son assurance chômage](#)

Bon à savoir : *l'assurance-chômage n'est pas comptabilisée dans le calcul du TEG.*

L'assurance décès-invalidité

L'assurance décès-invalidité (aussi appelée assurance ADI) vous protège en cas d'accidents de la vie (décès, invalidité, maladie). Avant toute souscription, il faut établir un comparatif et étudier les tarifs pratiqués par les compagnies d'assurance. Le contrat aiguillera l'assuré dans la gestion de son assurance : rachat, résiliation, fiscalité. Dans le cadre d'un prêt, son coût peut s'élever jusqu'à 10 % des mensualités de remboursement du crédit.



Dans quels cas ?

Obligatoire lors de la souscription de tout crédit, l'assurance décès-invalidité vous est systématiquement proposée par votre organisme de prêt lors de l'obtention de votre crédit.

En cas d'accidents de la vie, elle propose trois garanties :

- ▶ le décès (le capital restant dû en cas de décès est pris en charge par l'assurance) ;
- ▶ l'invalidité (le capital restant dû en cas de maladie ou d'accident entraînant une invalidité permanente et absolue est prise en charge par l'assurance) ;
- ▶ l'incapacité temporaire de travail (pendant la durée de votre maladie, l'assurance se substitue à vous pour payer vos mensualités).



Cotisations



Les cotisations de l'assurance ADI se calculent soit sur le capital initial, soit sur le capital restant dû.

Dans le premier cas, le montant de l'assurance est fixe durant toute la durée de l'emprunt ; en fonction de l'âge et de l'état de santé du souscripteur, ainsi que de l'organisme de prêt, le taux de l'assurance sera de 0,18 % à 0,45 % du montant total du prêt.

Dans le second cas, le montant de l'assurance diminue au fil des ans jusqu'au terme du crédit ; en fonction de l'âge et de l'état de santé du souscripteur, ainsi que de l'organisme de prêt, le taux de l'assurance sera de 0,5 % à 0,7 % du montant total du crédit.

La cotisation sur le capital initial reste la plus avantageuse.

Questionnaire de santé

Avant de vous accorder un rachat de crédit, votre banque vous demandera de remplir un questionnaire de santé.

En fonction de votre âge et de vos réponses, les cotisations seront plus ou moins élevées.

Ne mentez surtout pas et répondez de manière très précise. Si vous avez omis une information, le contrat d'assurance peut être annulé, et les indemnités peuvent être réduites.

Bon à savoir : *selon votre âge, une visite médicale pourra vous être demandée. Les résultats pouvant être très longs, faites donc attention aux délais.*



Les frais

En plus des intérêts calculés sur la base du taux nominal de votre prêt, des frais viennent alourdir le montant de votre crédit, tels des dépenses obligatoires (frais de dossier, assurance DIT), des frais annexes (garanties, courtiers, assurance-chômage), des indemnités de remboursements anticipés.

Un prêt hypothécaire engendre, quant à lui, des frais supplémentaires par rapport à un crédit classique, liés à l'hypothèque. Il a donc souvent un coût plus élevé.

Rachat de crédit



En optant pour le rachat de crédit, vous diminuez vos mensualités et retrouvez une souplesse financière.

Il existe pourtant trois risques principaux à privilégier cette solution : le rachat de crédit coûte cher, il vous prive de vos avantages fiscaux, et les conséquences sont importantes en cas de non-paiement des échéances.

Ainsi, plus l'organisme prêteur vous prête de l'argent à long terme, plus vous lui devrez d'intérêts. Par exemple, un emprunt de 20 000 € au taux de 8,40 %, vous coûtera 4 045 € d'intérêts sur 5 ans et 9 628 € sur 10 ans. De plus, depuis 2007, vous bénéficiez pendant 5 ans

d'un crédit d'impôt sur les intérêts du prêt pour l'achat de votre résidence principale. Ce crédit d'impôt se calcule sur la base du premier prêt souscrit. En optant pour un rachat de crédit, vous perdez le bénéfice de ce crédit d'impôt. Enfin, le rachat de crédit vous prive de tout filet de sécurité si vous ne payez pas vos traites : les agios sont très élevés. Face à la menace de saisie, mieux vaut parfois opter pour le dépôt d'un dossier auprès de la Commission de surendettement. Au final, le rachat de crédit reste un crédit comme un autre qu'il faut rembourser.

Par ailleurs, des frais de dossier vous sont comptés dès que vous signez une offre de rachat de crédit. En revanche, vous n'avez rien à payer lorsque vous contactez un courtier, et aucun frais ne vous est facturé si vous demandez simplement une étude de votre dossier. Si votre dossier est refusé par l'organisme prêteur, vous n'aurez rien à payer non plus.

En général, les frais de dossier sont de l'ordre de 1 % du montant emprunté, mais comme pour le taux, ils peuvent être négociés. Un rabais peut être obtenu selon la qualité de votre dossier et selon votre établissement bancaire.

L'assurance ADI est quant à elle obligatoire. En fonction du mode de calcul choisi, le montant de l'assurance varie de 0,18 % à 0,7 %.

Les frais annexes sont facultatifs, mais souvent incontournables. Si vous recourez à un courtier pour trouver un organisme de rachat de crédit, celui-ci vous réclamera une commission. La somme demandée varie de 1 % à 5 % du montant du nouveau prêt en fonction de la technicité et de la difficulté de votre dossier.



D'autre part, si vous choisissez d'hypothéquer votre bien immobilier pour garantir votre prêt, vous devrez payer la taxe de publicité foncière. Encaissée par le service des hypothèques de votre centre des impôts, celle-ci s'élève en général à 0,615 % du montant emprunté.

Enfin, si vous privilégiez la caution d'un tiers, vous n'aurez rien à payer. Mais s'il s'agit d'un organisme de cautionnement, vous devrez néanmoins lui payer une somme variant entre 2 % et 3 % du montant du prêt.

La somme due à un organisme de cautionnement est constituée d'une contribution à un fonds mutuel de garantie (que vous pourrez récupérer à la fin de votre crédit) et d'une commission définitivement acquise par l'organisme.

Le rachat de crédit s'étend en général sur le long terme. Mais vous avez toujours la possibilité de rembourser votre prêt avant son terme, en cas de rentrée d'argent importante, de charges en baisse ou encore d'augmentation de vos revenus.

En fonction de votre organisme prêteur, vous devrez ou non payer une pénalité appelée « indemnité de remboursement anticipé ». Celle-ci ne peut cependant excéder 3 % du capital restant à rembourser.

Les indemnités de remboursement anticipé sont toutefois négociables avant la signature du contrat en faisant jouer la concurrence ou après la signature du contrat, au moment où vous désirez rembourser.

➡ **Pour aller plus loin, téléchargez notre fiche pratique : [Obtenir un rachat de crédit](#)**

Prêt hypothécaire

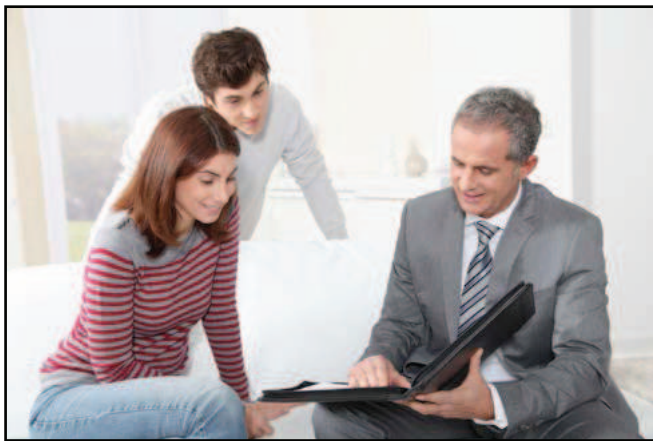
Un crédit hypothécaire doit faire l'objet d'un acte notarié, ce qui entraîne des frais dits d'acte d'emprunt de crédit hypothécaire. Ils comprennent :

- ▶ les frais d'hypothèque (coût de l'inscription hypothécaire par le notaire de l'acte à la conservation des hypothèques, mais aussi le salaire du conservateur des hypothèques) ;
- ▶ les droits d'enregistrement (taxe versée à l'État par le notaire pour l'enregistrement de l'acte) ;
- ▶ les honoraires du notaire, établis sur la base du tarif fixé par la loi et identiques d'un notaire à l'autre ;
- ▶ les frais divers liés à la rédaction de l'acte, comme le coût des recherches fiscales, des timbres fiscaux, des extraits cadastraux, des certificats hypothécaires, etc.



En général, les frais du crédit hypothécaire correspondent à une somme variant entre 1 % et 2 % du montant de l'hypothèque, sachant que plus le montant est élevé, plus le taux est bas.

En plus des frais obligatoires, l'emprunteur peut devoir régler des frais de crédit hypothécaire supplémentaires. L'organisme prêteur peut en outre exiger la souscription d'une assurance, notamment lors d'un crédit correspondant à plus de 75 % de la valeur du bien hypothéqué. L'emprunteur peut également choisir de souscrire une assurance, même si celle-ci n'est pas imposée par l'organisme prêteur. Il peut alors s'agir d'une assurance incendie ou habitation sur le bien hypothéqué, d'une assurance solde restant dû, perte d'emploi, maladie, invalidité.



L'organisme financier peut également mandater un expert immobilier pour estimer la valeur du bien immobilier hypothéqué.

Ces frais d'expertise sont alors à la charge de l'emprunteur. Comme pour tout crédit, certains organismes appliquent des frais de dossier lors de la souscription, ils

comprennent différentes dépenses telles que les frais de traitement du dossier, l'envoi de courriers, de copies, etc.

Enfin, lorsqu'un emprunteur ne perçoit pas en une seule fois le capital emprunté, des frais peuvent être appliqués sur la partie qu'il n'a pas encore utilisée.

Ces frais de provision visent à compenser les pertes de l'organisme financier qui ne peut pas investir l'argent mis de côté pour l'emprunteur.

En revanche, il est possible de bénéficier d'une déduction fiscale si le prêt sert à financer un investissement locatif, ou encore des travaux d'amélioration de l'habitat. Un particulier ou une Société Civile Immobilière (SCI) peut donc déduire les intérêts du prêt de sa déclaration fiscale, si ce dernier a

pour objet le financement d'une construction destinée à la location, d'une réparation ou amélioration d'un bâtiment destiné à la location, d'une conservation d'un bien immobilier locatif reçu en donation ou succession, ou encore d'une renégociation d'un prêt lié à la construction, réparation, amélioration, ou conservation d'un bien destiné à la location. On parle alors de « déficit foncier ».



Le bien immobilier peut être loué sous un régime de défiscalisation, mais aussi sous le régime de droit commun. Pour bénéficier d'une déduction fiscale des intérêts d'emprunt, le bien immobilier doit être mis en location dans les douze mois qui suivent son acquisition ou l'achèvement des travaux. La déduction d'intérêts est appliquée sur les reve-

nus fonciers. Si les intérêts d'emprunts sont supérieurs aux loyers perçus, le solde peut être mis en réserve pendant 10 ans. En outre, cette déduction des frais d'emprunt s'applique pour les frais de dossiers et les commissions prélevées par la banque, la garantie hypothécaire, l'assurance et la mainlevée en cas de rachat de prêt hypothécaire.

D'autre part, une déduction fiscale peut être accordée en cas de prêt hypothécaire souscrit pour des dépenses liées à l'amélioration de l'habitat, dans le cas de travaux ou installation réalisés pour une habitation principale. Le pourcentage du crédit d'impôt attribué dépend alors des travaux réalisés.

Pour aller plus loin

Astuces

Gérer le rachat de crédit en famille

Le rachat de crédit est bien souvent une option choisie pour redresser une situation financière difficile. Pour mener à bien l'opération, mieux vaut être entouré.

Tout d'abord, un rachat de crédit a pour objectif d'alléger le budget mensuel, il ne permet pas de faire des dépenses inconsidérées. Ainsi, toute la famille doit être concernée par cette situation. Il va de soi que le conjoint doit être informé, d'autant que dans le cadre du mariage, les dettes engagent les deux époux. Les enfants, s'ils sont suffisamment grands pour le comprendre, peuvent également être mis à contribution.

La famille doit donc s'entraider : non seulement tout le monde peut faire un effort financier, mais, en outre, les difficultés sont plus faciles à franchir avec le soutien des siens. Voici donc quelques idées pour une gestion familiale de vos dépenses :

- ▶ *Réaliser un budget prévisionnel et une comptabilité mensuelle avec son conjoint.*
 - ▶ *Demander à chaque membre de la famille de renoncer à une dépense superflue chaque mois.*
 - ▶ *Soumettre les dépenses importantes au vote.*
 - ▶ *Distribuer l'argent de poche en liquide, etc.*
-

Évaluation du coût financier d'un rachat de crédit

Le rachat de crédit est une solution qui allège le budget, mais qui, sur la durée, peut s'avérer beaucoup plus chère que l'ensemble des crédits initiaux. Alors, comment évaluer ce coût ?

Tout d'abord, sachez que les organismes prêteurs ont pour obligation légale de vous indiquer le coût total du crédit, comprenant les intérêts, le coût des assurances, les frais de dossier et de garanties, etc. Ce coût doit apparaître dans votre offre de prêt. Il vous suffit de l'ajouter au capital emprunté pour connaître le montant total de votre rachat de crédit.

Ensuite, pour connaître le montant total des crédits en cours, reportez-vous à vos tableaux d'amortissement :

- ▶ Il vous faut additionner toutes les mensualités restant à payer.
- ▶ N'oubliez pas de rajouter à la fin les frais de mainlevée d'hypothèque ou de privilège du prêteur de deniers et de soustraire les éventuels avantages fiscaux.
- ▶ Le résultat obtenu vous renseignera sur le montant total de vos crédits en cours.

En cas de doute sur vos calculs, n'hésitez pas à solliciter de l'aide : proches, association, assistante sociale, conseiller bancaire, conseiller en fiscalité, etc. Une fois ces opérations réalisées, vous pouvez aisément déterminer si le rachat de crédit n'est pas une solution trop lourde d'un point de vue économique.

Rachat de crédit immobilier : les indemnités imposées

Lors d'un rachat de crédit immobilier, si vous passez par une autre banque que la vôtre, vous devrez vous acquitter des indemnités de remboursement anticipé (IRA) ! Et dès lors qu'une banque concurrente, autre que la vôtre, accepte de racheter votre crédit immobilier, elle doit alors rembourser à votre banque le montant de votre prêt immobilier initial. Pour la banque auprès de qui vous aviez souscrit votre prêt immobilier, il s'agira alors d'un remboursement anticipé. Logiquement, elle vous facturera donc des indemnités de remboursement anticipé (IRA).

Le montant de ces indemnités est indiqué dans votre contrat de prêt. Elles sont plafonnées à six mois d'intérêts (un semestre d'intérêts) sur la somme remboursée ; en aucun cas les IRA ne peuvent être supérieures à 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

Très concrètement, si vous deviez encore rembourser 50 000 € au moment du rachat de crédit, les indemnités approcheraient 1 500 € (article R 312-2 du Code de la consommation).

Cependant, il est tout à fait possible et courant de négocier la suppression ou la diminution des indemnités de remboursement anticipé.

C'est votre cas ? Malheureusement, même après avoir négocié l'IRA, si vous faites un rachat de crédit auprès d'une autre banque que la vôtre, cet accord sera annulé.

En effet, dès lors que le rachat de crédit est effectué par un organisme de prêt concurrent, les indemnités de remboursement anticipé sont dues ! Cette contrainte ne vaut cependant pas pour les rachats de crédit à la consommation !

Résidence secondaire et caution hypothécaire : l'alliance à éviter

Vous achetez une résidence secondaire et votre banquier vous demande d'hypothéquer votre résidence principale. Comment éviter cette caution hypothécaire ?

L'hypothèque permet à l'organisme de prêt de saisir le bien et de le revendre en cas de défaut de paiement. Il va donc choisir l'option lui apportant le plus de garanties, et il est souvent plus facile de revendre une résidence principale qu'une résidence secondaire.

Par exemple, si vous souhaitez rénover une bergerie en haute montagne et que votre résidence principale est un appartement à Lyon : on comprend bien que la banque préférera une hypothèque sur l'appartement à Lyon plutôt qu'un prêt hypothécaire classique.

Mais la caution hypothécaire doit être évitée autant que possible. Pour cela, vous pouvez proposer à votre banquier de choisir d'autres garanties : société de caution mutuelle, caution personnelle, etc. Vous pouvez également rechercher un autre organisme de crédit qui n'a pas de telles exigences.

Questions/réponses de pro

Dossier de rachat de crédit

Je voudrais procéder à un rachat de crédit. Pouvez-vous me fournir des informations sur le dossier à remplir pour faire ma demande ?

 Question de Pierre

• Réponse de CC

Le rachat de crédit doit vous aider à redresser votre situation. Toutefois, il demeure un prêt et à ce titre, l'organisme va devoir s'assurer que vous êtes apte à honorer vos remboursements.

Votre dossier et votre profil doivent donc être préparés. Si vous faites appel au rachat de crédit, c'est que vous rencontrez des difficultés dans la gestion de votre budget.

Pour convaincre un organisme de vous faire confiance, ces difficultés ne doivent pas être dues à une dilapidation systématique de vos revenus.

Afin d'obtenir ce nouveau prêt, vous allez devoir présenter une copie de vos relevés de compte. Pour avoir un bon dossier, veillez à avoir une gestion régulière de vos finances et à éviter les dépenses inutiles : une carte bleue de 150 € dans un magasin de vêtements alors que vous êtes à découvert ne jouera pas en votre faveur. Vous devez prendre ces bonnes résolutions quelques mois avant de démarcher les organismes prêteurs.

De plus, l'organisme prêteur va vous demander de constituer un dossier. Pour cela veillez à réunir tous les documents nécessaires quelques semaines avant votre demande : identité et domiciliation (carte d'identité, justificatif de domicile, livret de famille, etc.), justificatifs financiers (bulletins de salaire, relevés de compte, avis d'imposition, etc.), documents relatifs aux prêts à racheter (contrats, tableaux d'amortissement, quittances, etc.).

L'organisme de crédit va aussi réclamer des garanties pour consentir le prêt : demandez à un proche s'il accepterait d'être caution ou vérifiez si votre maison peut être hypothéquée.

Crédits et chômage

Licencié en 2009, j'avais alors à rembourser cinq crédits à la consommation, pour un montant total de 30 000 €.

Aujourd'hui, mes allocations chômage ne me permettent plus de rembourser mes mensualités, et je ne parviens plus à faire face.

Faire un dossier de surendettement pourrait être une solution, mais cela engendre bien des conséquences. J'aimerais donc trouver une alternative afin de souffler pendant quelques mois, le temps de trouver une solution.

Puis-je faire marcher l'assurance chômage de mes crédits ? Est-ce une bonne idée ?

 Question de Gros Bébé

Réponse d'Association ARC Rachat de crédits

Il faut que cette assurance chômage ait été souscrite, ce qui n'est pas obligatoire ni toujours proposé. De plus, un rachat de crédit ne pourra s'envisager qu'avec un CDI dont la période d'essai est terminée.

Par ailleurs, il ne faut pas confondre l'assurance décès-invalidité avec l'assurance chômage. L'assurance chômage est une assurance supplémentaire (relativement onéreuse), qui se souscrit séparément et souvent avec un prêt immobilier. Les prêts à la consommation sont rarement proposés avec une assurance de ce type. Il faut vérifier vos contrats.

D'autre part, voyez s'il est possible d'entamer une procédure de suspension de vos crédits, selon l'article L 313-12 du Code de la consommation. Enfin, surtout, ne vous laissez pas tenter par les crédits entre particuliers qui ne sont que des pièges.

► Réponse de Danielle155

Si vous avez souscrit cinq assurances chômage, une pour chacun de vos crédits, vous devez contacter les organismes compétents afin de savoir ce que vous pouvez mettre en place.

Remboursement anticipé d'un prêt à taux zéro

J'ai actuellement trois prêts en cours (contractés en 2008) dans une seule et même banque : un principal à 5,32 %, un PEL à 4,92 % et le dernier à taux zéro. Je suis en cours de négociation de rachat de crédit.

Je voudrais savoir si ma banque peut exiger le remboursement intégral de mon prêt à taux zéro par anticipation. Il semblerait que certaines banques puissent l'exiger.

💬 Question de M1974

► Réponse de L Finance

Si votre banque accepte que ce prêt soit laissé de côté, elle doit faire un écrit confirmant cela.

Sinon, vos prêts sont un tout. Ils sont donc interdépendants, et votre banque peut refuser que seul le prêt principal soit repris.

Assurance obligatoire pour rachat de crédit

Je souhaite faire un rachat de crédit ; mais je ne veux pas prendre d'assurance. Ma banque me dit que c'est obligatoire, est-ce vrai ?

💬 Question de Zizaton

• Réponse d'Association ARC Rachat de crédits

Sur le contrat (offre de prêt), l'assurance est facultative. La banque ne peut pas vous obliger à prendre son assurance si vous en trouvez une moins coûteuse dans un autre organisme.

Rachat de crédit pour une LMNP

L'avantage du statut de LMNP (Location Meublée Non Professionnelle) dans une résidence de tourisme réside dans la déduction des charges des revenus fonciers.

Dans le cas d'un rachat de crédit, les intérêts du nouveau crédit pourront-ils rejoindre les charges à déduire des revenus fonciers ? Les annuités d'amortissement pourront-elles toujours être déduites des revenus fonciers ?

• Question de Jras

• Réponse de Créditsregroupés

Si vous faites un rachat de plusieurs crédits (dont celui de votre investissement locatif), vous ne pourrez plus déduire les intérêts et les annuités d'amortissement puisque vous ne pourrez plus distinguer les éléments correspondant à votre investissement de ceux correspondant aux autres prêts.

V. Où souscrire ?



Il existe différentes options pour un particulier qui souhaite bénéficier d'un rachat de crédit. Les banques sont les plus courantes, mais certains organismes bancaires proposent des prêts spécifiques pour les rachats de crédit.

Par ailleurs, faire appel à un courtier peut être une solution intéressante. Il cherchera pour vous un organisme de prêt. Pour cette recherche, des frais vous seront bien sûr facturés, c'est pourquoi il faut être vigilant quant au choix de votre courtier : veillez à ce qu'il indique bien ses mentions légales (raison sociale, adresse, contact, etc.). De plus, les courtiers sont souvent liés de manière privilégiée à un organisme bancaire, ils auront donc tendance à vous proposer celui-ci plutôt qu'un autre, même si le contrat de rachat de crédit est moins avantageux pour vous.

Les banques

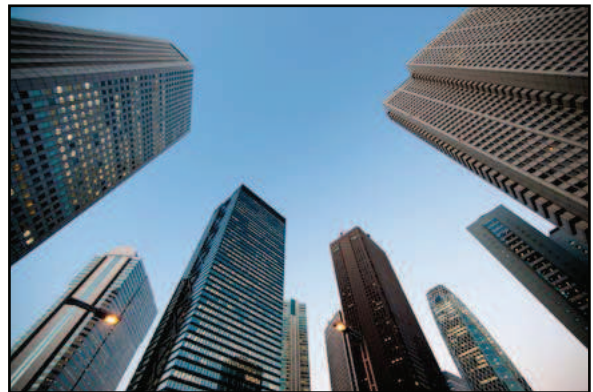
Lorsque l'on veut souscrire un rachat de crédit ou un prêt hypothécaire, il est important de s'adresser à un spécialiste, notamment une banque.

Rachat de crédit

Les banques sont généralement plus rigides avec leurs clients qu'avec des personnes qu'elles ne connaissent pas. Ne vous contentez donc pas de consulter votre établissement bancaire, mais faites jouer la concurrence.

D'autre part, les banques prennent souvent en charge des rachats de crédits sur le long terme : elles acceptent peu de dossiers et vérifient les raisons de votre endettement. Une personne endettée suite à un accident de la vie a plus de chances de voir son dossier accepté qu'une personne vivant au-dessus de ses moyens.

Votre demande est donc examinée sous toutes les coutures, puisque l'organisme s'assure qu'il ne sera pas confronté à des incidents de paiements.



Prêt hypothécaire

Lorsque l'on souscrit un prêt hypothécaire auprès d'une banque, celle-ci prête l'argent nécessaire à la réalisation du projet en échange d'une garantie hypothécaire sur un bien immobilier. Celle-ci devient alors le créancier du prêt hypothécaire, et se rémunère par le taux d'intérêt appliqué au prêt ainsi que par les différents frais liés à sa souscription.

La plupart des banques généralistes proposent des prêts hypothécaires. Cependant, selon le crédit envisagé, il faut savoir qu'il existe des banques spécialisées, dans le prêt viager hypothécaire ou le crédit hypothécaire rechargeable par exemple. Pour un prêt hypothécaire commercial, il pourra également être possible de s'adresser à une banque d'affaires.

Comparer les offres



La souscription d'un prêt hypothécaire ou d'un rachat de crédit auprès d'une banque s'effectue en plusieurs étapes.

Tout d'abord, il est important de bien choisir sa banque. Vous pouvez donc vous adresser à votre organisme bancaire dans un premier

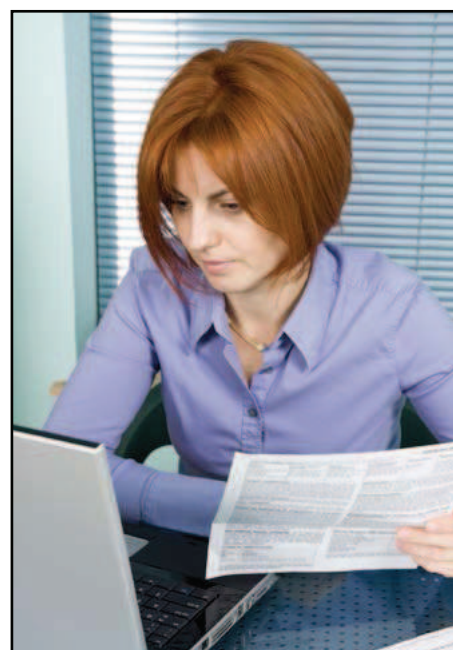
temps : afin de vous garder comme client, celle-ci pourra vous faire une offre intéressante. Mais vous pouvez aussi vous adresser à d'autres banques, à un courtier ou encore faire une simulation sur Internet, afin de pouvoir comparer différentes offres.

Vous pourrez ensuite choisir la banque qui vous propose le meilleur taux d'intérêt, avec des mensualités en adéquation avec votre budget, mais aussi une certaine flexibilité, et notamment des remboursements modulables.

Établir la demande de prêt

Lorsque vous aurez choisi votre banque, il conviendra de prendre rendez-vous avec un conseiller pour établir la demande de prêt ou de rachat de crédit. Le banquier fera alors une analyse précise de votre dossier afin de déterminer les risques du prêt ou du rachat.

Pour cela seront étudiées la garantie hypothécaire, la capacité financière de l'emprunteur et du co-emprunteur, les revenus, la stabilité d'emploi, le taux d'endettement ainsi que diverses informations sur l'emprunteur et le co-emprunteur.



Bon à savoir : *sachez que les meilleurs taux sont accordés à ceux qui présentent le moins de risque pour la banque.*

Les courtiers

Un courtier se présente comme un intermédiaire entre l'emprunteur et la banque.

Il négocie auprès de différents organismes prêteurs aux meilleures conditions, en fonction des besoins de l'emprunteur.

Il peut également avoir un rôle de conseiller, afin d'orienter l'emprunteur vers la meilleure solution.



Avantages



Un courtier travaille avec de nombreuses banques et organismes prêteurs, il peut donc proposer un large choix de solutions à l'emprunteur, avec des taux d'intérêt souvent inférieurs à ceux proposés directement par ces établissements.

De plus, en raison des nombreux clients qu'il rapporte aux différents organismes financiers, il

a une relation privilégiée avec ces derniers, ce qui favorise le traitement des dossiers.

Enfin, le courtier est rémunéré directement par les banques et organismes prêteurs par le biais d'une commission, l'emprunteur n'a donc aucun frais à régler au courtier.

Comment souscrire ?

Il est possible de prendre rendez-vous en agence ou de contacter un courtier sur Internet. Vous pourrez ainsi faire vos recherches et consulter les différentes offres, puis prendre rendez-vous avec celui qui vous propose les prêts hypothécaires ou le rachat de crédit les plus intéressants. Le rendez-vous permettra ensuite de finaliser la demande auprès de l'organisme financier choisi, puis de procéder à la souscription.

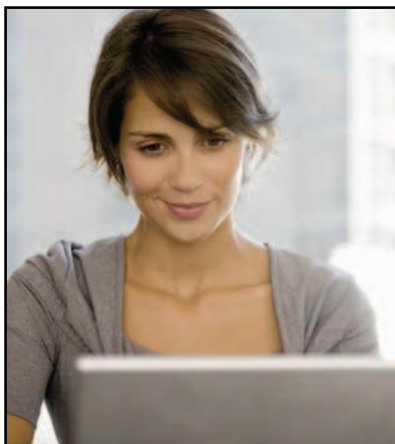


Le courtier prend en charge toutes les démarches et vous tient informé. Vous signez donc l'offre auprès de lui, mais vous êtes engagé auprès de l'organisme prêteur. En cas de prêt hypothécaire, l'hypothèque du bien immobilier se fait donc en faveur de la banque, et vous êtes redevable des mensualités auprès de celle-ci.

Simuler un prêt hypothécaire

Le prêt hypothécaire permet de financer un grand nombre de projets, cependant, il ne faut pas perdre de vue que le bien hypothéqué peut être revendu en cas de défaut de remboursement. Il faut donc prendre le temps de bien réfléchir avant de souscrire son crédit.

Principe



La simulation d'un prêt hypothécaire permet de savoir si ce type de crédit est envisageable pour votre projet, puis de pouvoir négocier face aux différents organismes prêteurs.

Elle peut être effectuée pour différents prêts hypothécaires, tels que le prêt viager hypothécaire, le rachat de prêt hypothécaire, le prêt hypothécaire cautionné, le prêt hypothécaire mauvais crédit, et le prêt hypothécaire commercial.

La simulation se base sur différents calculs, qui prennent en compte le taux du crédit, sa durée, les mensualités et le montant des cotisations.

En pratique

Pour réaliser une simulation, il est nécessaire de fournir un certain nombre d'informations sur le projet, le montant souhaité, la valeur du bien immobilier hypothéqué, les revenus de l'emprunteur et de l'éventuel co-emprunteur.



Une simulation peut être effectuée de différentes façons, que ce soit auprès d'un courtier ou d'un organisme financier ou encore d'une banque.

Il est de plus possible de réaliser plusieurs simulations, et cela tout au long de votre projet.

Pour aller plus loin

Astuces

Rachat de crédit et Internet : éviter les pièges des comparateurs !

En matière de rachat de crédit, vous trouverez autant d'offres qu'il existe de prestataires. Or, tous ne sont pas forcément honnêtes, notamment lorsque l'on cherche sur Internet.

Il existe en effet une multitude de sites sur lesquels vous pourrez vous renseigner : documentation, comparatif des offres ou simulations de rachat.

Le piège est là ! Une fois vos coordonnées données, vous commencerez à recevoir des offres de rachat de crédit et à être contacté par des « courtiers », généralement partenaires avec le site. Car bien que ces données soient confidentielles, les comparateurs les vendent à des organismes de crédits.

Ce partage des demandes n'est pas une mauvaise chose en soi, car ainsi, les banques sélectionnent leurs clients et les contactent. Le problème étant que tous ces sites ne prennent pas le soin de trier leurs partenaires et relèguent parfois ces données à des sociétés douteuses.

Il se peut bien sûr que la société qui vous a contacté soit tout à fait respectable. Mais dans le doute, ne faites rien avant d'avoir vérifié qu'il s'agit bien d'un courtier agréé et mandaté par un ou plusieurs établissements bancaires. Même si le courtier est affilié à une société financière, prenez le temps de vérifier le sérieux de l'entreprise et demandez qu'elle justifie sa qualité d'établissement de crédit. Au moindre doute, déclinez l'offre et, surtout, n'envoyez aucun document.

Par ailleurs, si vous avez un dossier peu attrayant pour les banques en raison d'un risque important, et que malgré cela, vous recevez beaucoup d'offres, méfiez-vous, il s'agit probablement de courtiers ayant peu de crédit.

Sachez d'autre part qu'en revendant les données personnelles de votre rachat de crédit, le comparateur ne contrevient pas aux lois informatiques et aux libertés des internautes.

En effet, il s'inscrit dans le cadre de la concurrence. Vous pouvez toutefois demander à modifier ou supprimer ces informations.

Bien choisir son organisme de rachat de crédit

Le rachat de crédit est une opération qui doit vous aider à traverser une période difficile. Pour la réussir, il est donc important de choisir avec soin son organisme prêteur. Pour cela, vous avez le choix entre trois types d'établissement : une banque traditionnelle, une banque en ligne ou un organisme spécialisé.

La première option est intéressante, car vous bénéficierez d'un encadrement rassurant, même si le taux ne sera pas le plus performant du marché. Avec les banques en lignes, vous trouverez des offres financièrement attractives, mais leur suivi ne sera pas aussi personnalisé que dans une banque traditionnelle.

Enfin, si votre dossier est difficile, il faut vous tourner vers les organismes spécialisés, car c'est là que vous aurez le plus de chance de recevoir une acceptation. La relation client est toutefois souvent anonyme.

Quel que soit l'organisme prêteur, vous devez impérativement attacher de l'importance à certains critères : l'attractivité de l'offre, la réputation de l'organisme de crédit, les moyens de joindre un conseiller et la qualité de la relation client.

Souscrire un rachat de crédit chez son banquier habituel

De nombreux organismes sont spécialisés dans le rachat de crédit. Toutefois, les banques traditionnelles proposent également ce type de produits. Si le taux peut être un peu plus élevé, cette option présente des avantages importants.

En effet, votre banquier vous connaît, il saura donc vous conseiller en fonction de vos habitudes et de vos besoins sur le rachat de crédit idéal. En outre, il pourra vous suivre pendant quelques années et prendre connaissance de toutes vos évolutions. Choisir son partenaire financier habituel pour le rachat de crédit, c'est donc la chance de pouvoir bénéficier d'un suivi personnalisé. Enfin, avoir un interlocuteur physique est toujours préférable si l'on doit rencontrer des difficultés : il est plus rassurant de pouvoir s'entretenir avec une personne définie.

D'autre part, les organismes spécialisés disposent de produits calibrés. Les banques traditionnelles, même si elles ne peuvent faire des miracles sur le taux affiché au départ, possèdent des marges de manœuvre intéressantes, qui pourront rendre leur offre appréciable.

Ainsi, vous pouvez tenter de faire jouer la concurrence pour que votre banquier habituel baisse son taux d'intérêt. Pour cela, demandez des devis auprès de différents établissements.

Les sociétés financières, spécialistes du rachat de crédit

Les sociétés financières sont les spécialistes du rachat de crédit. D'une façon plus générale, elles sont spécialistes du crédit. Elles forment toute une constellation de filiales diverses et variées. Comment fonctionnent-elles ? Quels en sont les avantages et les inconvénients ?

Les sociétés financières appartiennent aux « institutions financières spécialisées » au titre de la loi bancaire du 24 janvier 1984. Leurs activités sont donc très encadrées. Elles doivent notamment posséder un agrément du Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement. Elles doivent en outre respecter les règles prudentielles et sont contrôlées par la Commission bancaire.

Si les sociétés financières sont assez sollicitées en matière de rachat de crédit, c'est qu'elles ont l'avantage de fournir au particulier un interlocuteur unique, un peu comme un courtier. Tout comme lui, elles commencent par étudier et analyser le dossier qui leur est soumis selon des normes administratives et financières qui leur sont propres. Autant dire qu'elles sont assez sélectives et frileuses quant au risque. Elles pourront donc vous demander des garanties (une hypothèque par exemple). Une fois cette étape réalisée, elles émettent une offre préalable de prêt qu'il vous faudra signer pour que le rachat de crédit soit effectif.

Étant de vraies spécialistes du crédit, les sociétés financières sont plus souvent contactées, car à la différence des banques traditionnelles, elles ne se rémunèrent pas sur les dépôts et les crédits ! De plus, elles garantissent rapidité et efficacité. Vous n'avez alors plus aucune démarche à faire.

Toutefois, les conditions de prêt des sociétés financières ne sont guère plus intéressantes que dans une banque traditionnelle. Cela se traduit par un taux d'intérêt peu compétitif. Mais pour forcer la société à rendre son offre plus attractive et surtout plus avantageuse pour vous, vous êtes tout à fait libre d'en contacter plusieurs et de comparer leurs propositions.

Questions/réponses de pro

Réussir un rachat de crédit

Comment augmenter mes chances de réussir mon rachat de crédit ?

 Question de LolaS

• Réponse de Link Courtier

Tout simplement en faisant appel à un professionnel du rachat de crédit.

Les normes d'acceptation diffèrent sensiblement pour chaque organisme financier spécialisé en rachat de crédit, mais l'intermédiaire en opération de banque spécialisé dans le rachat de crédit connaît ces normes d'acceptation. Il va donc présenter votre dossier aux seules banques susceptibles d'accepter votre demande. Cela va vous éviter d'avoir peut-être à subir plusieurs refus successifs.

Et surtout, cela signifie un gain de temps essentiel dans une période qui souvent est délicate.

Changer de banque

Dois-je changer de banque si une offre m'intéresse dans un autre organisme ?

💬 Question d'Ermance

• Réponse de Link Courtier

Si votre demande concerne un rachat de crédit, les organismes financiers spécialisés ne demandent pas que vous changiez de banque.

En revanche, si vos crédits sont « rachetés » par une banque de réseau, cette dernière vous demandera l'ouverture d'un compte chez elle.

Dossier de surendettement et possibilité de rachat de crédit

Mon plan de surendettement a été suspendu pour 2 ans, et il arrive bientôt à échéance. J'aimerais opter pour un rachat de crédit à la consommation plutôt qu'un autre dossier de surendettement.

Pensez-vous que cela puisse être envisageable ?

💬 Question de Cyril1733

• Réponse d'Association ARC Rachat de crédits

La plupart des organismes de rachat de crédit refusent de prendre un dossier sorti du surendettement.

Lexique

Agios

Intérêts perçus par le prêteur en contrepartie des découverts ou des crédits utilisés par l'emprunteur. Autrement dit, il s'agit de la rémunération de l'établissement de crédit pour avoir prêté de l'argent. Ils sont calculés à partir de la date de mise à disposition effective des fonds et sur le capital restant dû.

Amortissement

Remboursement planifié, en une ou plusieurs fois, d'un emprunt. Cet amortissement peut être étalé dans le temps, ou effectué en une fois, au terme du crédit.

Assurance décès-invalidité

Tout souscripteur d'un prêt immobilier doit être couvert, moyennant une prime, par une assurance décès-invalidité. Cette assurance prend en charge les sommes restant dues au titre du prêt immobilier (en cas de décès ou d'invalidité absolue et définitive) ou le remboursement des échéances (pendant la durée de l'incapacité de travail, momentanée).

Assurance perte d'emploi

En cas de chômage, l'assurance perte d'emploi garantit la continuité des remboursements. Elle prend temporairement en charge une partie des échéances de l'emprunteur et l'aide ainsi à surmonter les difficultés propres aux périodes de chômage.

Banque de France

Institution publique veillant à la gestion de la monnaie et du crédit en France. Ses missions incluent notamment l'administration du Fichier Central des Chèques (FCC) et du Fichier national des Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers (FICP).

Capacité d'endettement

Montant maximum mensuel qu'un foyer est capable de rembourser, compte tenu de ses charges et de ses revenus actuels. C'est un élément clé qui sert notamment à déterminer le niveau des mensualités et, par conséquent, la durée de l'emprunt. Dans le domaine bancaire, il est d'usage que les charges de remboursement des différents crédits ne dépassent pas 33 % des revenus nets.

Capital

Montant du prêt consenti à un emprunteur ; il peut être versé en une ou plusieurs fois, soit à l'emprunteur, soit au notaire chargé de rédiger l'acte authentique.

Capital restant dû

Capital non remboursé à un instant T, il sert de base au calcul des intérêts.

Caution

Engagement pris par un tiers pour garantir le paiement d'un crédit immobilier en cas de défaillance de l'emprunteur ou le paiement des loyers en lieu et place du locataire en titre.

Cautionnement par un organisme

Un organisme financier s'engage à se porter garant du prêt en cas de défaillance de l'emprunteur. En général, le cautionnement se substitue à la garantie hypothécaire et nécessite le paiement d'une somme qui sera partiellement restituée à l'emprunteur en fin de prêt. Pourtant, ceci ne dégage nullement l'emprunteur de ses obligations.

Cautionnement par une personne

Une personne physique s'engage à assurer le remboursement du prêt en cas de défaillance de la part de l'emprunteur.

Au moment de la signature du contrat, la situation financière de la personne se portant caution sera également étudiée. Ce type de garanties n'évite pas l'inscription d'hypothèque. La caution peut se limiter à un montant plafonné au-delà duquel la garantie cesse.

Commissions de surendettement

Instaurées par la loi Neiertz et administrées par la Banque de France, les commissions de surendettement sont chargées de trouver des solutions pour les ménages surendettés.

Courtier

Intermédiaire chargé de négocier auprès des organismes prêteurs dans le but de proposer les meilleures offres de rachat de crédit.

Coût total du crédit

Ensemble des charges supportées par l'emprunteur sur la durée de son crédit. Aux intérêts calculés à partir du taux nominal d'un crédit s'ajoutent les frais d'assurance, les frais de dossier et de garantie. Le coût total du crédit est égal à la somme de toutes les mensualités moins le montant du capital emprunté.

Crédit revolving

Opération par laquelle un établissement de crédit met ou promet de mettre à disposition d'un client une somme d'argent moyennant intérêts et frais sur la partie utilisée. Cette somme est réutilisable au fur et à mesure des remboursements en capital ; elle peut être remboursée à tout moment, en totalité ou en partie.

Échéance

Date à laquelle l'emprunteur doit rembourser le capital, partiellement ou totalement, et payer les intérêts. On appelle également échéance le montant des sommes payées par l'emprunteur.

État hypothécaire

Document dressant la liste des hypothèques grevant un bien.

Euribor (ou Tibeur)

Taux auquel les banques se prêtent de l'argent dans la zone euro. Il est publié chaque jour à des échéances variables (1 mois, 3 mois, 6 mois et 1 an). Il remplace le Pibor, l'indice de la place de Paris. L'Euribor sert d'indice de référence pour les prêts à taux variable proposés par certaines banques.

Fichier Central des Chèques ou cartes de paiement (FCC)

Fichier regroupant les particuliers qui sont ou ont été interdits par la Banque de France de paiements par chèque ou cartes bancaires.

Fichier des Incidents de paiement des Crédits aux Particuliers (FICP)

Fichier regroupant les particuliers interdits d'accès au crédit.

Garantie

Sécurité demandée à l'emprunteur par le prêteur, afin de recouvrer sa créance en cas de défaillance. La garantie peut être personnelle (caution simple ou solidaire) ou réelle (hypothèque, nantissement).

Hypothèque

Sert à garantir le paiement d'une dette contractée sur un bien immobilier. Elle permet au prêteur de faire vendre par voie judiciaire le bien immobilier de son débiteur au cas où celui-ci serait dans l'impossibilité de rembourser les sommes dues.

Loi Neiertz

Mise en place à partir de 1991, la loi Neiertz vient compléter la loi Scrivener du 10 janvier 1978 sur le crédit à la consommation. Elle protège l'emprunteur et régit la notion de surendettement.

Loi Scrivener

Elle s'applique aux crédits d'un montant de 75 € à 21 500 € et d'une durée supérieure à trois mois. Elle oblige les organismes de crédit à remettre au client une offre préalable de crédit qui mentionne la date, le bien financé (le cas échéant), l'identité des parties et de la caution, le montant du crédit, la nature, l'objet, et les modalités du contrat. Elle octroie au consommateur un délai de réflexion de quinze jours à partir de la date d'émission de l'offre préalable de crédit, pendant lesquels l'organisme de crédit ne peut pas modifier les éléments constitutifs de l'offre. Après le renvoi de l'offre signée, la loi prévoit un délai de rétractation de sept jours. Le formulaire de rétractation fait partie de l'offre préalable de crédit, sur l'exemplaire du contrat destiné au client.

Mainlevée

Acte qui met fin aux effets d'une hypothèque ; il occasionne des frais, appelés frais de mainlevée.

Mensualité

Montant payé chaque mois par l'emprunteur en vue de rembourser ses dettes.

Offre de prêt

Document présentant les caractéristiques du financement proposé au client (taux, durée, etc.). Le client et les cautions doivent retourner l'offre après un délai légal de dix jours minimum à compter de sa date de réception, sans omettre d'y joindre l'enveloppe affranchie de réception. Le prêteur doit maintenir les conditions indiquées dans l'offre de prêt pendant une durée minimale de trente jours à compter de sa réception par le client.

Pénalités de remboursement anticipé

Indemnités éventuellement réclamées à l'emprunteur dans le cas où il rembourse son crédit avant l'échéance initialement prévue. Le montant de ces pénalités et leurs modalités de perception doivent figurer dans les offres et les contrats de prêt.

Période de remboursement

Période intervenant, selon les cas, soit immédiatement après le déblocage intégral du prêt, soit à la fin de la période de différé. Elle commence le jour du paiement de la première échéance du crédit et se termine lorsque le prêt est remboursé en totalité.

Rachat de crédits

Action de substituer un ou plusieurs crédits déjà existants par un seul et unique crédit, à un taux moins élevé, amortissable sur une durée unique en adéquation avec les revenus de l'emprunteur. Opter pour un rachat de crédit permet de baisser considérablement ses mensualités, de donner de l'air à son budget (possibilité d'épargne) et d'améliorer son pouvoir d'achat.

Surendettement

Selon l'article 330-1 du Code de la consommation, sont surendettés les particuliers qui ne peuvent plus assurer le remboursement de leurs dettes non professionnelles.

Il convient de distinguer deux types de surendettement : le surendettement actif, qui concerne les ménages ayant surestimé leurs capacités de remboursement ; et le surendettement passif, impliquant les ménages victimes d'accidents de la vie.

En cas d'insolvabilité, les particuliers peuvent s'adresser aux commissions de surendettement. Celles-ci étudient l'état de surendettement des demandeurs avant de décider d'une solution qui passe soit par l'établissement d'un plan de redressement conventionnel (ou procédure amiable), soit par une procédure de rétablissement personnel (procédure judiciaire).

Taux d'endettement

Rapport entre les revenus et le remboursement des créances, il ne peut excéder 33 %.

Taux effectif global (TEG)

Coût total du prêt consenti à l'emprunteur, exprimé en pourcentage annuel du montant de ce prêt. Calculé à partir du taux nominal, il prend en compte tous les frais obligatoires payables par le client (frais de dossier, primes d'assurance, frais d'hypothèque, etc.). Il doit toujours être inférieur au taux d'usure légal et mentionné dans tous les écrits.

Taux fixe

Taux d'intérêt qui ne connaît aucune variation pendant toute la durée du prêt. Deux formules existent : le remboursement par annuités constantes avec des échéances identiques et le remboursement par annuités progressives avec un taux qui ne varie pas, mais des échéances qui se rapprochent.

Taux nominal

Taux affiché par les établissements prêteurs et proposé par le conseiller immobilier, qui sert de base au calcul de la mensualité. Il ne tient compte d'aucun frais annexe.

Taux variable

Taux d'intérêt du prêt susceptible de varier pendant la durée du prêt, à la hausse comme à la baisse, en fonction des variations de l'indice retenu.

Trésorerie

Somme supplémentaire allouée à l'emprunteur lors d'une opération de rachat de crédit et destinée à financer ses projets.

Index des questions et des astuces

I. Comprendre le rachat de crédit	12
Quand procéder à un rachat de crédit ?	25
Des solutions alternatives au rachat de votre crédit auto	25
Limiter le rachat de crédit pour les crédits immobiliers	26
Quel délai entre deux rachats de crédit ?	27
Rachat de crédits ou prêt personnel ?	27
Rachat de crédit : tarifs des garanties	28
Taux d'endettement avant le rachat de crédit	28
II. Le prêt et la caution hypothécaires	30
Obtenir un rachat de crédit grâce à la vente en réméré	44
Promesse d'hypothèque : quels sont ses avantages ?	44
Hypothèque et rachat de crédit : moins de frais !	45
Le prêt relais : un prêt hypothécaire dangereux	46
Lever une hypothèque	46
Hypothéquer un bien à l'étranger	46
Frais de mainlevée	47
Conseils pour éviter l'hypothèque	47
Signature d'un prêt hypothécaire	48
Prêt hypothécaire in fine ?	48
Vente d'un bien hypothéqué	48
III. Les taux	49
Rachat de crédit : oser le taux variable capé !	54
Reste-à-vivre : penser aux dépenses annualisées !	54
Un rachat de crédit pour les professions libérales	55
Rachat de crédit immobilier au meilleur taux	55
Crédits à la consommation et divorce	56
Taux d'endettement avant un rachat de crédit	57
Négocier le taux du rachat de crédit	57
IV. Négocier son rachat de crédit : assurances et frais	58
Gérer le rachat de crédit en famille	68
Évaluation du coût financier d'un rachat de crédit	68
Rachat de crédit immobilier : les indemnités imposées	69

Résidence secondaire et caution hypothécaire : l'alliance à éviter	70
Dossier de rachat de crédit	70
Crédits et chômage	71
Remboursement anticipé d'un prêt à taux zéro	72
Assurance obligatoire pour rachat de crédit	72
Rachat de crédit pour une LMNP	73

V. Où souscrire ?	74
Rachat de crédit et Internet : éviter les pièges des comparateurs !	80
Bien choisir son organisme de rachat de crédit	81
Souscrire un rachat de crédit chez son banquier habituel	81
Les sociétés financières, spécialistes du rachat de crédit	82
Réussir un rachat de crédit	82
Changer de banque	83
Dossier de surendettement et possibilité de rachat de crédit	83