

Si vous souhaitez rembourser un crédit par anticipation, vous serez peut être confronté au paiement d'indemnité de remboursement anticipé (IRA).

Peu importe que vous fassiez un remboursement partiel ou total, vous devrez les payer. Elles correspondent à une somme à régler au créancier en compensation du manque à gagner sur les intérêts restant dus. Les crédits immobiliers et à la consommation sont encadrés par le code de la consommation, en revanche en matière de crédit professionnel les indemnités de remboursement anticipé sont contractuelles et ne sont pas plafonnées.

## Zoom sur le remboursement par anticipation d'un crédit immobilier

Vous pouvez toujours rembourser par anticipation tout ou une partie du prêt (article L 312-21 du code de la consommation). Le montant maximum des indemnités de remboursement anticipé est fixé à l'article R312-2 du code de la consommation. Vous payerez au maximum la valeur d'un semestre d'intérêt sur le capital remboursé au taux moyen du prêt sans que cette somme dépasse 3% du capital restant dû avant le remboursement

**Attention :** Le contrat de crédit peut interdire les remboursements égaux ou inférieurs à 10% du montant initial du prêt, sauf s'il s'agit de son solde (article L 312-21 du code de la consommation).

**Possibilité d'éviter de les payer:** Pour les contrats conclus après le 30 juin 1999, aucune indemnité n'est due lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien suite:

- au changement de votre lieu d'activité professionnel, ou celui de votre conjoint
- à votre décès ou celui de votre conjoint
- à la cession forcée de votre activité ou celle de votre conjoint

Conseils :

Négocier les frais de pénalité d'IRA. Si la suppression semble difficile pour votre banque, demandez une **diminution progressive** du taux (ex : les premières années 3% puis après quelques années 1.5% puis 0%).

Attention une clause est souvent présente dans les conditions générales de votre contrat, elle précise que la suppression ou la diminution du montant n'est pas effective en cas de rachat du crédit par un autre établissement, essayez de la faire disparaître !

## Zoom sur les SCI

**Les SCI sont exclues du champ de protection des articles du code de la consommation.** En effet une SCI qui a pour objet la mise en location (meublée ou non) d'un ou plusieurs appartements constitue une activité professionnelle. Les banques financent donc, en général, les acquisitions de biens immobiliers au travers d'une SCI par le biais de prêts professionnels. Le plafonnement des IRA à 3% du capital restant dû ne sera donc pas effectif dans ce cas et les montants de pénalité peuvent s'avérer très élevés (parfois jusqu'à 10% du capital restant dû).

Conseils :

Bien que le prêt soit professionnel et donc non soumis au code de la consommation, vous pouvez négocier ces indemnités avec la banque avant la signature de l'offre et demander à ce que le plafond soit le même que dans le cas d'un prêt immobilier.