

LA RENÉGOCIATION, LA SUBROGATION ET L'EXTINCTION DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Si le débiteur se rend compte que sa capacité financière a changé, par exemple à la suite d'une perte d'emploi ou d'une dépense imprévue, ou qu'il existe désormais des taux d'intérêt plus avantageux que ceux prévus initialement dans le contrat, il a le droit de renégocier son prêt.

La **renégociation** est toujours **gratuite** et peut être demandée par le débiteur à tout moment. Toutefois, il est nécessaire que l'intermédiaire donne son accord aux nouvelles conditions contractuelles demandées par le débiteur. Renégocier le prêt signifie **pouvoir modifier certains éléments du contrat initial**, tels que la durée et le taux d'intérêt (et donc le tableau d'amortissement), ou les frais.

Ainsi, il est possible de modifier le niveau du taux d'intérêt appliqué, ou de passer d'un prêt à taux variable à un prêt à taux fixe, pour fixer la valeur des échéances et de la dette globale. La renégociation consiste également à modifier la durée de l'hypothèque, en la faisant passer de 20 à 30 ans, par exemple. Dans ce cas, les intérêts augmentent, mais le montant des remboursements individuels diminue.

La subrogation hypothécaire

La renégociation hypothécaire ne doit pas être confondue avec la **subrogation**, c'est-à-dire la **transférabilité de l'hypothèque**. L'emprunteur peut transférer son prêt hypothécaire à un autre intermédiaire, et même en modifier les paramètres tels que le taux, les frais et la durée.

La subrogation est **gratuite**, sans paiement ni pénalité pour le débiteur, à l'exception du paiement des frais d'hypothèque. Pour vérifier que le nouveau prêt est réellement avantageux, il faut vérifier les conditions et les coûts du prêt déjà contracté (taux, échéances, durée, capital résiduel, etc.) et réfléchir aux avantages que l'on souhaite obtenir en concluant le nouveau contrat avec le nouvel intermédiaire, par exemple des échéances moins élevées, une flexibilité dans les remboursements, des économies sur les intérêts, une plus grande liquidité, etc. Il est donc conseillé de passer en revue le plus grand nombre possible d'offres sur le marché.

La transférabilité de l'hypothèque peut être demandée à tout moment. Par exemple, si la nouvelle banque accepte d'accorder le prêt subrogatoire, le montant accordé ne dépassera pas l'encours du prêt initial. L'"ancienne" banque, dans ce cas, ne peut s'y opposer et devra finaliser l'opération de transférabilité vers le nouvel intermédiaire dans un délai de 30 jours ouvrables à compter de la demande d'information de ce dernier sur l'hypothèque d'origine.

La portabilité ou subrogation permet de régler ce qui reste dû à l'"ancien" intermédiaire avec la somme octroyée par un "nouvel intermédiaire" et de maintenir l'hypothèque sur le bien : la somme résiduelle sera remboursée selon le plan d'amortissement convenu avec le "nouvel" intermédiaire.

Extinction anticipée de l'hypothèque

Là encore, il ne faut pas confondre la subrogation avec l'extinction anticipée de l'hypothèque, une autre opération pour laquelle les clients qui ont besoin d'un financement complémentaire peuvent opter.

Avec l'extinction anticipée de l'hypothèque, l'emprunteur a la possibilité de **rembourser la totalité du capital restant dû accordé par la banque** (ou une partie de celui-ci) **avant la date d'échéance contractuelle**. Le remboursement interrompt donc le plan d'amortissement, c'est-à-dire le remboursement échelonné du prêt, puisqu'il n'y a plus de somme à rembourser.

Si l'emprunteur rembourse une partie de la totalité du remboursement, le montant du capital dû au client diminuera. Dans les hypothèques où la durée du plan d'amortissement ne change pas, le montant des versements diminuera proportionnellement au capital restant et aux intérêts moindres. Lorsque, par contre, c'est la partie du versement qui ne change pas, la durée du plan d'amortissement diminuera.

La demande de remboursement anticipé (total ou partiel) des crédits pour l'achat ou la rénovation d'un bien immobilier à usage d'habitation (ou pour l'exercice d'une activité professionnelle) est également gratuite pour le client. Une fois le remboursement terminé, le prêt s'éteint et l'hypothèque sur le bien immobilier servant de garantie à l'intermédiaire est annulée.

La loi bancaire codifiée (art. 120-ter) précise que toute clause ou engagement prévoyant des frais de remboursement anticipé doit être considérée comme nulle et non avenue, et donc sans effet.