



Rachat de prêt immobilier et frais hypothèque

Par **Deedoo**, le **26/06/2013** à **16:58**

Bonjour

Je réalise actuellement une opération de rachat de prêt immobilier, sans revente du bien. J'ai il y a 5 ans contracté un prêt immobilier sur 25 ans et pour garantir ce prêt nous avons opté pour une hypothèque.

Pour le nouveau prêt la banque nous propose une hypothèque également, et là doit on réaliser un transfert d'hypothèque?
Doit on aussi faire une main levée ?

Quelles sont les démarches à réaliser ?
Peut on changer de notaire ?

Par **trichat**, le **26/06/2013** à **17:28**

Bonjour,

Le remboursement anticipé de votre emprunt grevé d'une inscription hypothécaire devrait entraîner une demande de levée d'hypothèque, en particulier si le nouveau prêteur veut détenir lui-même une inscription hypothécaire de 1er rang.

Si elle se contente d'un 2ème rang, elle prendra une nouvelle inscription sur votre bien. Et l'ancienne hypothèque sera caduque un an après votre remboursement anticipé, si votre emprunt a été souscrit après le 25 mars 2006. Cela vous évite les frais de mainlevée (environ

0,75 % du remboursement).

Pour les démarches, il y aura un notaire qui interviendra puisqu'il s'agit d'un nouvel emprunt hypothécaire. C'est lui qui se chargera des formalités d'inscription (et éventuellement de radiation de la 1ère hypothèque si c'est la solution retenue). Et vous pouvez choisir le notaire qui procédera à ces démarches.

Cordialement.

Par **Deedoo**, le **26/06/2013** à **21:03**

Merci pour vos reponses.

Avez vous des références a des textes concernant l'exoneration de frais de levée d'hypothèques pour des emprunts posterieur au 25 mars 2006?

Car le notaire qui a traité notre 1ere hypothèque nous demande de faire une main levée + un transfert d'hypothèque , pour un emprunt fait le 27/12/2007.

Resultat il demande 4500 euros pour tout , montant de l'emprunt inicial 198400 euros.

Cordialement.

Par **trichat**, le **27/06/2013** à **10:46**

Bonjour,

Je n'ai peut-être pas été assez clair dans mon explication:

- d'une manière générale, lorsqu'un emprunt hypothécaire a été entièrement remboursé, selon que cet emprunt a été souscrit avant ou après le 25 mars 2006, la mainlevée d'hypothèque est automatique dans les deux ans ou dans l'année qui suit ce remboursement; c'est dans ce sens qu'il n'y a aucun coût.

- en ce qui vous concerne, c'est un remboursement anticipé par rachat; il faut voir avec votre nouveau prêteur s'il exige ou non la mainlevée de la première hypothèque. Si oui, vous devrez régler les frais et les émoluments du notaire (tarifiés selon barème)lié à cette mainlevée d'une part, puis régler de nouveau la nouvelle prise d'hypothèque pour le nouvel emprunt d'autre part.

Mais le montant que vous annoncez me paraît élevé. Pour vous permettre de faire une estimation, je vous joins un lien vers site de la chambre des notaires de Paris qui fournit un simulateur:

<http://www.paris.notaires.fr/outil/immobilier/frais-de-mainlevee>

Cordialement.

Par **Deedoo**, le **27/06/2013** à **18:10**

Bonjour

Merci pour vos clarifications.

Une remarque m'interpelle cependant, concernant le fait que le nouveau prêteur exige ou pas la main levée d'hypothèque.

Car ma nouvelle banque me demande de me renseigner au prêt du notaire afin de répondre à la même question.

Donc résultat je tourne en rond et les jours passent et je ne sait toujours pas qui est quelles conditions font que la main levée d'hypothèque doit être effectuée.

Donc d'après vous c'est à la banque de nous indiquer si elle veut ou pas effectuer une main levée d'hypothèque ?

Cordialement

Par **trichat**, le **27/06/2013** à **19:52**

C'est au nouveau prêteur de spécifier le type de garantie qu'il exige pour l'octroi de son prêt:

Si elle veut que ce prêt soit garanti par une hypothèque, accepte-t-elle une inscription de 2ème rang; dans ce cas, vous n'êtes pas obligé de demander la mainlevée sur le'ancien prêt que vous remboursez par anticipation; et l'hypothèque actuelle sera caduque au bout d'un an suivant ce remboursement.

Mais si elle souhaite une hypothèque de 1er rang, vous n'avez pas d'autre choix que la mainlevée de l'inscription hypothécaire attachée au prêt que vous remboursez par anticipation.

Et pour clarifier votre dernière phrase, ce n'est pas la banque qui demande la mainlevée, c'est vous et cette opération est obligatoirement réalisée par un notaire qui fera les démarches nécessaires au service de la propriété (= ancienne conservation des hypothèques), d'où un coût tarifié.

Cdt

Par **Deedoo**, le **04/07/2013** à **16:17**

Merci de cet éclaircissement

Notre banque nous as spécifié qu'elle ne souhaitai être placée au 1er rang. Mais le cleric de notaire continu a nous dire que la main levée est obligatoire, quel que soit le rang du nouveau prêteur.

Par **trichat**, le **04/07/2013** à **18:11**

Bonjour,

Je vais me répéter: en cas de remboursement anticipé d'un emprunt, il n'y a aucune obligation à faire procéder à une mainlevée d'hypothèque (elle le serait en cas de vente de votre habitation).

Votre notaire devra faire transcrire au service de la propriété foncière l'hypothèque prise par votre ancien prêteur au bénéfice de votre nouveau prêteur, qui de ce fait prendra son rang. L'ancien prêteur ayant été remboursé intégralement par anticipation, vous pouvez lui demander de vous remettre une attestation confirmant que vous n'avez plus aucune dette liée au prêt n°..... souscrit le XX/YY/ZZZZ, remboursé le AA/BB/CCCC. Ce document sera remis à votre notaire. Je crois qu'il a envie de se faire quelques émoluments supplémentaires.

Par **Deedoo**, le **04/07/2013** à **18:17**

Merci encore une fois

Je suis d'accord avec vous, c'est bien dommage on devrait pouvoir leur faire confiance

Par **trichat**, le **04/07/2013** à **18:22**

Mais vous ne devez pas accepter une opération qui génère un coût et qui n'est absolument pas obligatoire.

Expliquez lui que vous allez adresser un courrier à la chambre départementale des notaires pour les informer de procédure inutile et coûteuse.