

LES INDEMNITÉS DE SORTIE D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE

FINANCEMENT



Par Stéphane Defferrard, administrateur-directeur de
DL | Conseils en financement immobilier

Le taux le plus bas négocié
la semaine du 31 août au 4 septembre 2015 **1,05%** à 5 ans

DL | CONSEILS
EN FINANCEMENT
IMMOBILIER

WWW.D-L.CH

LORS DE LA RÉSILIATION ANTICIPÉE D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE À TAUX FIXE AVANT ÉCHÉANCE, L'ÉTABLISSEMENT FINANCIER FERA VALOIR UNE INDEMNITÉ. CETTE DERNIÈRE EST SOUVENT CONSÉQUENTE SUIVANT LA DURÉE RÉSIDUELLE DU PRÊT ET LES TAUX EN VIGUEUR SUR LE MARCHÉ LORS DE LA RUPTURE DU CONTRAT. CECI EST D'AUTANT PLUS VRAI DEPUIS L'ANNONCE DE LA BNS DU 15 JANVIER 2015 DE L'INTRODUCTION DES TAUX NÉGATIFS QUI ONT UN EFFET DIRECT SUR LE CALCUL DU COÛT DE CETTE INDEMNITÉ DE SORTIE. VOYONS MAINTENANT COMMENT CETTE DERNIÈRE EST CALCULÉE.

Calcul de la pénalité avec taux positifs

Taux client, fixé pour une durée de 10 ans _____ **3,85%**
(du 1^{er} octobre 2007 au 30 septembre 2017)
Taux de refinancement de la banque au moment de la réservation _____ **2,50%**
Marge de la banque sur l'entier de la durée du taux fixe _____ **1,35%**
Rendement sur le marché des capitaux pour la durée restante _____ **0,25%**

Différence pour la banque

A) Sur son taux de refinancement (2,50% - 0,25%) _____ **2,25%**
(perte pour la banque)
B) Sur le taux client (3,85% - 2,50%) _____ **1,35%**
(manque à gagner)
Total perte + manque à gagner _____ **3,60%**
(différence totale)

Soit une pénalité de CHF 36'000 sur un prêt de CHF 500'000 et une durée résiduelle de 2 ans.

Calcul de la pénalité avec taux négatifs

Rendement sur le marché des capitaux pour la durée restante _____ **-0,75%**

Différence pour la banque

A) Sur son taux de refinancement (2,50% - (-0,75%)) _____ **3,25%**
(perte pour la banque)
B) Sur le taux client (3,85% - 2,50%) _____ **1,35%**
(manque à gagner)
Total perte + manque à gagner _____ **4,60%**
(différence totale)

Soit une pénalité de CHF 46'000 sur un prêt de CHF 500'000 et une durée résiduelle de 2 ans.

Comme le prouve cet exemple, le mode de calcul de l'institution financière, s'il tient compte de l'intérêt négatif ou non, influence directement la pertinence d'une résiliation anticipée d'un prêt en vigueur pour en contracter un nouveau avec un taux plus bas. La prise en compte de l'impact fiscal ne devra, en outre, pas être occultée.

Notre nouveau site internet vous permet de calculer vous-même le montant d'une pénalité indicative. Ceci dit, seul le montant communiqué par votre banque fera foi.

Il est également à noter que certaines banques n'acceptent la résiliation anticipée qu'en cas de vente du bien, même si le débiteur est prêt à verser une indemnité. Aussi, la plupart des établissements offrent des taux variables ou Libor faisant l'objet d'un contrat cadre de 1, 3 ou 5 ans dont la résiliation est aussi sujette à indemnité.

GENÈVE

Tél: +41 22 730 10 10

NYON

Tél: +41 22 747 10 10

LAUSANNE

Tél: +41 21 348 10 10

VEVEY

Tél: +41 21 977 10 10

NEUCHÂTEL

Tél: +41 32 858 10 10

FRIBOURG

Tél: +41 26 460 10 10