

17.03.2004 - 12:27 Uhr

Comparis: Les frais hypothécaires rongent les intérêts avantageux

Zurich (ots) -

Souscrire la bonne hypothèque: comparis.ch publie un Guide pratique pour changer d'hypothèque

Il est bien connu qu'en matière de taux hypothécaire, un demi pourcent de plus ou de moins peut représenter beaucoup d'argent. C'est pour ça que changer d'hypothèque peut être intéressant. Mais souvent les propriétaires immobiliers ne mesurent pas l'ampleur des frais facturés lors de la souscription d'une hypothèque. Les écarts de frais entre les banques se chiffrent en milliers de francs. Dans son nouveau Guide pratique gratuit, comparis.ch donne des conseils pour souscrire l'hypothèque la moins chère et montre qu'il est facile de changer d'hypothèque.

Les bas taux d'intérêt hypothécaires incitent en ce moment les propriétaires immobiliers à faire refinancer leurs hypothèques. Il est réellement possible de faire de considérables économies en changeant d'hypothèque. Pourtant, lorsqu'il s'agit de changer de banque pour avoir un crédit immobilier à meilleur prix, beaucoup de clients ont des réserves. Pourquoi au juste? comparis.ch a enquêté et a réalisé un Guide pratique montrant aux propriétaires comment souscrire l'hypothèque la moins chère. Il éclaire trois points:

- faire racheter son hypothèque par une autre banque est plus facile qu'on ne le croie;
- les frais qui en découlent varient énormément selon les banques;
- choisir à la va-vite une banque ou un produit hypothécaire peut, dans le futur, entraver considérablement la liberté de changer de banque de l'emprunteur.

Contre toute attente, les formalités nécessaires pour changer d'hypothèque sont très simples. Il n'y a pratiquement pas de contraintes administratives et la marche à suivre n'est pas compliquée. La banque octroyant la nouvelle hypothèque se charge très souvent des démarches administratives liées au refinancement. Mais attention: les clients gagnent toujours à être bien informés parce que les frais et les conditions de souscription des hypothèques sont très disparates.

Énormes différences de frais

Les banques ne facturent pas des frais seulement lors de la souscription d'une hypothèque. Bon nombre de banques exigent aussi des indemnités lors du renouvellement du contrat ou - même lorsque l'hypothèque est arrivée à échéance - lors de son rachat par une autre banque. Les différences entre ces frais peuvent être considérables comme le montre l'analyse par comparis.ch de 27 banques:

- frais de souscription entre 0 et 1 000 francs
- frais de renouvellement entre 0 et 1 000 francs
- frais de changement de banque entre 0 et 2 000 francs
- pénalités de remboursement anticipé entre 0.1% et 0.2% du
montant du crédit*

Il est important de connaître ces détails, que ce soit pour faire refinancer son hypothèque par la même banque ou, raison de plus, pour la faire racheter par une nouvelle banque. Certaines banques ne fournissent pas leurs tarifs à l'avance mais les fixent en fonction du client. Rien n'est joué d'avance, les frais hypothécaires sont toujours négociables. Il suffit parfois de seulement mentionner les montants plus bas demandés par la concurrence pour obtenir un meilleur prix.

Attention: délais de résiliation pour certaines hypothèques à taux fixe

Les banques essaient plusieurs méthodes pour s'attacher les clients sur le long terme: elles proposent ainsi des hypothèques à taux fixe se transformant tacitement, une fois arrivées à échéance, en hypothèques à taux variable. Pour l'éviter, le client doit aviser sa banque qu'il souhaite résilier son hypothèque jusqu'à 6 mois à l'avance. Cela signifie, de facto, que ces hypothèques à taux fixes ont des délais de résiliation bien que leur durée soit fixe. Si le client manque la date limite de résiliation et se rend compte trop tard de la transformation de son hypothèque, il peut vite perdre un an avant de pouvoir changer pour un financement moins cher.

Les hypothèques à taux fixe échelonnées sont également une cage en or. Les banques les vendent souvent en arguant qu'elles lissent les fluctuations des taux d'intérêt à long terme. Le client ne peut ainsi pratiquement jamais changer de banque car les durées des tranches de l'hypothèque échelonnée se télescopent entre elles. Une nouvelle banque voudra en effet racheter l'hypothèque dans son entier: racheter juste la première tranche arrivée à terme d'une hypothèque échelonnée n'est pas intéressant. De même, l'ancienne banque ne permet pratiquement jamais à son client d'avoir une autre première hypothèque chez une banque concurrente. Il n'est alors possible de changer de banque qu'en rachetant toutes les tranches de l'hypothèque, par anticipation. Dans ce cas, d'importantes pénalités de remboursement anticipé sont à payer, ôtant ainsi définitivement tout intérêt au rachat de l'hypothèque.

Le "Guide pratique pour changer d'hypothèque" aide les propriétaires immobiliers à éviter tous ces écueils dès le départ et à savoir s'y prendre en matière d'hypothèques. Pour obtenir gratuitement ce Guide, il vous suffit d'envoyer une enveloppe à votre adresse, affranchie à 1.10 fr., à comparis.ch (comparis.ch SA, "Hypothèques", Stampfenbachstr. 48, 8006 Zurich). Il est également possible de télécharger le Guide sur: www.comparis.ch/hypotheken.

* Chez certaines banques, les pénalités de rachat anticipé sont calculées individuellement, en fonction des frais qu'elles supportent. S'y ajoutent parfois en plus des frais de dossier pouvant aller jusqu'à 500 francs.

Contact:

Martin Scherrer
Chef du service banque et hypothèque
Tél. +41/1/360'52'62
Fax: +41/1/360'52'72
E-mail: info@comparis.ch
Internet: <http://www.comparis.ch>

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/100472892> abgerufen werden.