

Les intérêts intercalaires, la commission d'engagement ?

Les **intérêts intercalaires** sont des intérêts que l'emprunteur doit payer entre le moment où la banque débloque les fonds et celui où l'emprunteur commence réellement à rembourser son prêt.

Ce sont les intérêts produits par les portions du crédit qui sont débloquées alors que le crédit ne l'est pas dans sa totalité. Ce qu'il faut savoir, c'est que ces intérêts, calculés au taux du prêt, s'ajoutent au remboursement prévu au tableau d'amortissement.

Ces intérêts intercalaires peuvent être intégrés dans le financement global, de manière à ne pas grever le budget de l'emprunteur, avec d'un côté le remboursement des intérêts et de l'autre, le paiement d'un loyer relatif à sa résidence principale, qu'il quittera à l'achèvement des travaux.

Ainsi, pour la construction d'un logement neuf (vente sur plan), ou dans le cas d'une grosse rénovation, les prêts sont débloqués progressivement, au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Pendant cette période de quelques mois, vous aurez à régler des intérêts intercalaires sur les sommes débloquées.

Leur montant varie selon l'importance des fonds débloqués et la durée des travaux.

Attention aux retards imprévus pendant la construction

Les intérêts intercalaires, lorsqu'ils doivent être payés, peuvent prendre une importance démesurée lorsque le déblocage des fonds s'effectue en dehors des délais prévus.

Soyez donc vigilants, afin que le constructeur respecte la durée de construction mentionnée dans le contrat, car tout retard de sa part, entraînera systématiquement des pénalités, lesquelles doivent être également mentionnées dans le contrat de construction ou réservation.

Même sur une courte durée, les conséquences financières peuvent être importantes

Exemple : nous sommes le 24 avril et l'établissement bancaire débloque les fonds 48 heures avant la signature chez le notaire. Or, la banque doit recevoir l'avis de signature avant le 20 du mois pour que la première mensualité soit prélevée le mois suivant.

Conséquence ?

Au lieu d'un décalage d'une dizaine de jours, on se retrouve avec un décalage de plus d'un mois et donc des intérêts intercalaires sur 40 jours...

Une cause très courante également :
la multiplication des interlocuteurs.

C'est le cas d'un couple, qui a fait appel à une banque pour le prêt complémentaire et le PEL, et à une seconde banque pour le prêt à taux zéro, puis à une cie d'assurance pour l'assurance décès-invalidité et à un organisme de caution pour le cautionnement du prêt.

Une stratégie a priori astucieuse mais qui a engendré des ratés dans la communication entre les différents organismes, par un manque de coordination des informations.

Bon à savoir

Assurez-vous que votre organisme prêteur est bien en phase avec d'autres intervenants éventuels et qu'il vous informe correctement quant aux démarches individuelles et aux documents indispensables.

Evitez les contrats à commissions d'engagement

La commission d'engagement ?

C'est tout simplement des frais supplémentaires à chaque déblocage de fonds.

A chaque fois que vous demandez un déblocage, la banque vous facture un pourcentage sur le capital non débloqué, ce coût est en moyenne de 1,5%.

Astuce

Faites jouer la concurrence, car dans le domaine des prêts immobiliers, bon nombre d'établissements bancaires ont abandonné cette commission d'engagement, alors profitez-en !