



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Frais de levée d'hypothèque lors du remboursement anticipé d'un prêt immobilier

Question écrite n° 6820

Texte de la question

M. Mickaël Bouloux appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur les frais de levée d'hypothèque liés au remboursement anticipé d'un prêt. En effet, alors que l'hypothèque est automatiquement levée lorsque le prêt arrive à échéance, tel n'est pas le cas s'il fait l'objet d'un remboursement anticipé de la part de l'emprunteur. La levée de l'hypothèque nécessite alors un acte notarié et le règlement de frais de mainlevée, dont le montant est compris entre 0,3 et 0,6 % du montant initial de l'emprunt. À défaut de réaliser cette procédure et bien que le crédit ait été soldé, l'hypothèque demeure en vigueur et peut s'avérer bloquante, notamment si le propriétaire souhaite revendre son bien. Alors que l'on traverse depuis maintenant plusieurs années une crise immobilière et qu'un grand nombre de Françaises et de Français peinent à se loger, cette situation, en alourdissant le coût d'acquisition du logement sans raison apparente, vient compliquer un peu plus encore le parcours résidentiel des citoyennes et des citoyens. Il lui demande donc si le Gouvernement entend modifier le cadre réglementaire actuellement en vigueur afin de rendre automatique et sans frais la levée de l'hypothèque dans le cas d'un remboursement anticipé du crédit immobilier.

Texte de la réponse

La levée d'hypothèque, également appelée mainlevée d'hypothèque, est un acte notarié par lequel un créancier (généralement un établissement de crédit) reconnaît que la dette garantie par l'hypothèque a été intégralement remboursée. Cet acte met fin à l'inscription hypothécaire et libère le bien immobilier de cette garantie. L'emprunteur peut demander une levée d'hypothèque avant l'échéance automatique. Cette procédure nécessite l'intervention d'un notaire et engendre des frais tels que les émoluments du notaire, la TVA, la contribution à la sécurité immobilière, les droits d'enregistrement, les frais administratifs. Dans tous les cas, ces différents frais n'ont pas vocation à être couverts par l'indemnité de remboursement anticipé que l'établissement prêteur peut demander, dans certains cas, à l'emprunteur immobilier d'acquitter conformément à l'article L.312-21 du code de la consommation et dans les limites fixées à l'article R. 312-2 du même code. Cette indemnité est destinée à tenir compte du manque à gagner que constitue pour l'établissement de crédit le remboursement anticipé d'un prêt immobilier. Ainsi, s'agissant spécifiquement des frais de levée d'hypothèque liés au remboursement anticipé d'un prêt, il convient d'indiquer que le montant n'est pas déterminé par la banque. Par conséquent, ils comprennent les frais de notaire (honoraires et émoluments) [i], les frais d'enregistrement au service de publicité foncière [ii], et éventuellement les taxes ou contributions réglementaires. Ces coûts sont donc en grande partie fixés par la réglementation en vigueur, mais peuvent varier selon la négociation avec le notaire et la localisation du bien. De ce fait, ceux-ci revêtent de surcroît un caractère inévitable pour l'emprunteur. Le gouvernement n'envisage pas de modification de la législation en vigueur. ----- [i] Article L444-1 du Code de commerce Sauf disposition contraire, lorsqu'un professionnel mentionné au premier alinéa [en ce compris les notaires] du présent article est autorisé à exercer une activité dont la rémunération est soumise à un tarif propre à une autre catégorie d'auxiliaire de justice ou d'officier public ou ministériel, sa rémunération est arrêtée conformément aux règles dudit tarif [ii] Les frais d'enregistrement au service de publicité foncière sont encadrés par la législation fiscale française, notamment par le Code général des impôts (CGI). Ces frais comprennent principalement la taxe de publicité foncière (également appelée droit d'enregistrement) et sont fixés en

pourcentage du prix de vente ou de la valeur de la transaction.

Données clés

Auteur : [M. Mickaël Bouloux](#)

Circonscription : Ille-et-Vilaine (8^e circonscription) - Socialistes et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6820

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Ministère attributaire : Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [20 mai 2025](#), page 3507

Réponse publiée au JO le : [16 septembre 2025](#), page 8119