



Que faire lorsque votre crédit-relais arrive bientôt à échéance et que votre bien n'est pas vendu

publié le 31/10/2008, vu 9084 fois, Auteur : [CABINET ROCCHI LAUREAU - RL AVOCATS](#)

Le retournement du marché immobilier a pris de court les souscripteurs de prêt-relais, qui sont aujourd'hui dans l'impossibilité de rembourser leur crédit immobilier faute d'avoir trouver un acquéreur, même en baissant le prix de vente. Quelles solutions s'offrent à vous?

Le retournement du marché immobilier a pris de court les souscripteurs de prêt-relais, qui sont aujourd'hui dans l'impossibilité de rembourser leur crédit immobilier faute d'avoir trouver un acquéreur, même en baissant le prix de vente.

La situation est grave, et devrait concerner plus de 30.000 personnes d'ici le mois de janvier prochain. Certains parlent de « *crise des subprime à la française* ».

Si vous êtes dans cette situation, il convient dans un premier temps de solliciter auprès de votre banque le report du terme de votre prêt-relais dans le cadre d'une renégociation de votre contrat.

Si ce report vous est refusé, il conviendra alors de le solliciter en justice, en saisissant le Tribunal d'instance territorialement compétent, selon le bon mode de saisine, et sur le fondement de l'article L 312-2 du Code de la consommation, qui dispose :

« L'exécution des obligations du débiteur peut être, notamment, en cas de licenciement, suspendue par ordonnance du juge d'instance dans les conditions prévues aux articles 1244-1 à 1244-3 du Code civil.

L'ordonnance peut décider que, durant le délai de grâce, les sommes dues ne produiront pas d'intérêt.

En outre, le juge peut déterminer dans son ordonnance les modalités de paiement des sommes qui seront

exigibles au terme du délai de suspension, sans que le dernier versement puisse excéder de plus de deux ans le terme initialement prévu pour le remboursement du prêt ; il peut cependant surseoir à statuer sur ces modalités jusqu'au terme du délai de suspension ».

Il apparaît ainsi que le juge peut vous accorder un moratoire. Le juge pourra en effet, dans la limite de deux ans, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues.

Il peut aussi décider que, dans l'intervalle, les échéances reportées ou les sommes dues ne porteront pas intérêt, vous accordant ainsi un "crédit gratuit passager".

Il pourra également déterminer les modalités de paiement des sommes exigibles au terme du délai de suspension.

Néanmoins, le juge dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier l'opportunité de vous accorder ces mesures.

Il statuera au vu des justificatifs que vous lui aurez remis au cours de l'audience, notamment sur votre situation économique, et des arguments avancés par votre banque, qui sera systématiquement assistée d'un avocat, même si la présence de celui-ci n'est pas obligatoire.

Gageons que les Tribunaux d'instance feront preuve d'une certaine mansuétude, aux risques de voir se multiplier les saisies immobilières et les procédures de surendettement.

Florence ROCCHI LAUREAU

Avocat au Barreau de Paris

Email: florence.rocchi@rlavocats.fr