



Le crédit relais immobilier

publié le **03/02/2017**, vu **1541 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Un propriétaire peut vouloir acquérir un nouveau logement sans toutefois avoir vendu l'ancien logement dans lequel il habitait. Pour cela, il lui est possible de recourir à un crédit relais.

En effet, en souscrivant un crédit relais, l'acheteur peut obtenir de la banque une avance sur le produit de la future vente. Cet emprunt permet alors de financer son achat immobilier jusqu'à ce que son ancien logement soit vendu.

Les établissements bancaires proposent plusieurs formules de prêt relais et il est donc primordial de choisir celle qui convient le mieux au projet à réaliser.

Il existe trois types de crédit-relais :

Le prêt relais sur la valeur acquise : deux lignes de crédit sont donc proposées : un relais correspondant à 70% de la valeur du logement mis en vente moins le capital restant dû et un emprunt immobilier correspondant au montant de l'achat de la nouvelle habitation moins l'apport.

Le prêt relais net vendeur qui comportent soit un relais correspondant à 70% de la valeur nette du logement mis en vente et un crédit immobilier correspondant au montant de l'achat de la nouvelle habitation moins l'apport.

Le prêt relais achat-revente : dans ce cas le prêteur accorde une seule ligne de crédit permettant de solder l'emprunt immobilier en cours et d'en souscrire un nouveau.

Pendant toute la durée du remboursement, les mensualités seront quasiment les mêmes.

Une fois que la vente est effective, il est possible de rembourser les fonds accordés par la banque sans avoir à verser de pénalités en cas de remboursement anticipé.

Un prêt relais ne s'accorde pas principalement au vu des ressources de l'emprunteur, mais en raison de la valeur du bien mis en vente et de la possibilité de le vendre dans un certain délai (Arrêt de la Cour d'Appel de Paris -7 décembre 1999).

Dans l'arrêt rapporté, certains emprunteurs n'ont pas hésité à rechercher la responsabilité de la banque pour leur avoir consenti un crédit au motif que le prêt leur avait été octroyé alors qu'ils étaient dans l'impossibilité de le rembourser.

La cour rappelle que rien ne peut être reproché au banquier dès lors que le bien n'était pas manifestement surévalué, c'est donc la valeur du bien à vendre qui gage le remboursement d'un crédit relais immobilier et non les ressources de l'emprunteur.

Naturellement, en cas d'erreur sur l'évaluation du bien, la solution aurait pu être bien différente.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com