Image not found or type unknown

Crédit relais : obligation d’information, mise en garde et responsabilité du banquier prêteur

publié le **15/01/2013**, vu **5201 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le crédit relais est souvent nécessaire lorsque le projet immobilier d’acquisition d’une résidence principale consiste d’abord dans la revente d’un premier bien pour, une fois les liquidités obtenues, en acheter un nouveau et qu’il n’est possible de faire coïncider la date de vente et la date d’achat des biens immobiliers. Cependant, la viabilité des opérations de crédit relais suppose que le banquier respecte son obligation d’information et de mise en garde préalable.

Sans le produit de la vente du premier bien immobilier, seul un financement bancaire de l’achat du second bien par un prêt relais en permettra son acquisition.

Le crédit relais permet donc d’acheter d’abord le second bien et de vendre ensuite le premier.

Le banquier prête environ 70 % de la valeur du premier bien pour l’acquisition du second.

La détermination de la valeur du premier bien est importante car elle déterminera aussi le montant du prêt accordé pour l’acquisition du second bien.

Il existe trois types de prêt relais :

- le prêt relais accompagné d’un prêt amortissable traditionnel :

  chaque mois l’emprunteur rembourse les intérêts du prêt relais plus les échéances du prêt amortissable (intérêts et capital).

- le prêt relais avec franchise totale :

  tant que le premier bien n’a pas encore été vendu, seuls les intérêts du prêt amortissable sont dus durant une période qui peut aller jusqu’à 24 mois.

- le prêt relais « sec » (sans financement à long terme) :

  la banque verse une avance si la vente du premier bien rapporte plus que le coût du second

Par ailleurs, la mise en place d’un prêt relais peut être problématique notamment lorsque :

- l’échéance totale mensuelle est supérieure à la capacité d’endettement du bénéficiaire du crédit relais ;

- la banque engage une procédure de saisie immobilière sur le bien financé par l’avance ou sur le bien en attente d’être vendu pour non paiement des échéances ;

- le marasme de l’immobilier rend compliquer la vente rapide, dans les délai ou au prix du bien tel que (sur)valorisé initialement ;

- le bénéficiaire du crédit relais voit chuter ses revenus au point de ne plus pouvoir faire face aux seules échéances d’intérêts.

- le banquier peut mettre en jeu sa responsabilité lorsque :

- les biens dont la vente auraient permis de financer l’acquisition était loin d’être acquise ;

- la valeur du bien mis en vente a été surestimée par la banque dans le cadre de son expertise immobilière.

La chambre commerciale de la cour de cassation a déjà eu l’occasion de juger que lorsque l’opération de crédit est dépourvue de viabilité l’établissement de crédit engage sa responsabilité (Cass. Com., 28 avril 2004).

En conséquent, la responsabilité de l’établissement de crédit ou de la banque lors de l’octroi d’un crédit-relais réside dans la mauvaise analyse de la valeur du bien en attente de revente.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés