



CREDIT-RELAIS : POURQUOI, COMMENT ?

Faire coïncider vente et achat est naturellement la meilleure solution. Mais la revente peut durer plus longtemps que prévu.

Une solution : le crédit-relais qui permet de ne pas laisser s'échapper le nouveau logement convoité.

Deux types de crédit-relais existent: le crédit-relais "sec", consenti pour un ou deux ans et le crédit-relais, jumelé à un prêt long terme, plus avantageux.

La durée du prêt n'excède pas deux ans. Son montant représente entre 60 et 80% de la valeur du bien, généralement estimé par un expert.

LE CREDIT-RELAIS SEC

- Les banques n'y sont pas très favorables et certaines comme le Crédit Foncier, Abbey national, Woolwich ou la Caixa Bank ne le proposent plus, le jugeant trop onéreux. D'autant qu'en ajoutant les frais de dossier et une prise d'hypothèque, le coût du prêt devient prohibitif.
- Dans la mesure où cela est possible, sauf pour une très courte durée, mieux vaut l'éviter.

LE CREDIT JUMELE A UN LONG TERME

- Dans la plupart des cas, l'emprunteur revend un bien pour en acheter un autre plus grand, souvent plus cher et nécessitant un prêt. Les banques ont donc eu l'idée de mettre en place un seul prêt, couvrant la totalité du montant de la nouvelle acquisition et parfois même les frais de notaire. L'emprunteur dispose alors de 12 à 24 mois pour vendre son bien. Lorsque la vente sera réalisée, la somme s'imputera sur la nouvelle acquisition sous forme de remboursement anticipé d'une partie du crédit, sans pénalité. La formule revêt plusieurs avantages: un taux d'intérêt inférieur à celui d'un prêt relais sec puisqu'il s'agit d'un prêt immobilier classique en taux fixe ou en taux variable. La plupart des banques n'engageront pas de frais de dossier se contentant de ceux perçus pour l'ouverture du crédit à long terme.

DEUX OPTIONS DE REMBOURSEMENT

- 1) l'emprunteur ne rembourse que les intérêts, attendant la vente pour rembourser le capital d'un seul coup. Cette formule est la plus avantageuse au niveau du coût global mais est parfois lourde à supporter, l'emprunteur devant aussi faire face aux charges de remboursement de leur prêt en cours.
- 2) l'emprunteur rembourse intérêts et capital seulement lors de la revente du bien. Il s'agit d'un différé total jusqu'à la vente du bien. Pas de charges à rembourser mensuellement, mais au final une facture plus lourde.