

<https://www.adil44.fr/info-de-la-semaine/>

Accueil / Info de la semaine

# Info de la semaine

## Info de la semaine n° 2023-43

### Le prêt relais, de quoi s'agit-il ?

Le prêt relais est un crédit à court terme permettant de financer l'achat d'un bien immobilier avant la vente d'un autre bien détenu par l'emprunteur. Ce prêt permet de faire la jonction entre les deux opérations.

- Durée : 12 mois reconductible une fois, soit 2 ans maximum.
- Montant : 70 % en moyenne de la valeur du bien à vendre moins le capital restant dû et l'indemnité sur remboursement anticipé s'il y a un crédit en cours.
- Estimation du bien : agent immobilier ou notaire.
- **Calcul des intérêts mensuels : (Capital prêté x %) / 12 mois**

Différents types de prêts relais :

- Prêt relais sec = seul prêt nécessaire pour financer la nouvelle opération.
- Prêt relais adossé = prêt relais + prêt immobilier classique amortissable.

Les intérêts du prêt relais sont remboursés pendant sa durée et le capital après la vente du bien. Si le prêt bénéficie d'une franchise totale, les intérêts et le capital sont remboursés après la vente du bien.

Exemple d'un prêt relais sec :

- achat appartement = **275 000 € net**
- appartement à vendre = 250 000 € sans crédit en cours

|                         |                  |             |                                 |
|-------------------------|------------------|-------------|---------------------------------|
| <b>Prêt relais</b>      | 250 000 € x 70 % | = 175 000 € | ? intérêts = 656 €/mois à 4,50% |
| -----                   |                  |             |                                 |
| <b>Apport personnel</b> |                  | = 100 000 € |                                 |

275 000 €

Après la vente du bien, le vendeur remboursera le prêt relais (175 000 €)

? solde net 75 000 € sur une vente à 250 000 €

Exemple d'un prêt relais adossé :

- achat appartement = **275 000 € net**
- appartement à vendre = 200 000 €
- crédit en cours : capital restant dû + indemnité sur remboursement anticipé = 65 000 €

|                                   |  |                  |                                 |
|-----------------------------------|--|------------------|---------------------------------|
| <b>Prêt relais</b>                | $(200\,000\text{ €} \times 70\%) - 65\,000\text{ €}$ | = 75 000 €       | ? intérêts = 281 €/mois à 4,50% |
| <hr/>                             |  |                  |                                 |
| <b>Apport personnel</b>           |  | = 100 000 €      |                                 |
| <hr/>                             |  |                  |                                 |
| <b>Prêt bancaire amortissable</b> |  | = 100 000 €      |                                 |
| <hr/>                             |  |                  |                                 |
|                                   |  | <b>275 000 €</b> |                                 |

Après la vente du bien, le vendeur remboursera le prêt relais (75 000 €) et le solde net dépendra du prix de vente et de la date de l'acte notarié car le capital restant dû diminuera au fil du temps.

Avantages :

- évite la location pendant la période de transition
- évite le remboursement de deux crédits classiques simultanément sur deux biens immobiliers
- permet de saisir une opportunité sur l'achat du nouveau bien.

Inconvénients :

- coût du prêt = intérêts + assurance + frais de dossier

Plus la vente sera tardive, plus le coût sera élevé.

- Prix de vente minoré si la vente est très tardive.