



Coronavirus : quelles conséquences pour vos crédits immobiliers ?

Signature d'une promesse de vente, paiement des mensualités d'un prêt... Les solutions de Ludovic Huzieux, cofondateur d'Artémis Courtage, pour pallier les difficultés.

Demandez le report.

Vous avez acheté un bien que vous comptez financer à crédit. Pour ce faire, vous avez signé une promesse de vente (ou plutôt d'achat) assortie d'une condition suspensive de prêt. Dans la pratique, vous avez quarante-cinq jours pour obtenir le prêt d'une banque.

« Le délai figure dans le contrat. La loi précise qu'il ne peut être inférieur à un mois et supérieur à soixante jours, rappelle Ludovic Huzieux. Sauf qu'aujourd'hui beaucoup de banques ne répondent plus à temps aux personnes qui ont fait une demande de crédit. »

Une situation qui a conduit l'Association professionnelle des intermédiaires en crédits (Apic) à écrire au ministre de l'Économie et des Finances pour qu'il rallonge d'office le délai d'obtention afin de ne pas compromettre les ventes en cours. « Nos clients concernés doivent se rapprocher de leur notaire afin que celui-ci s'entende avec le notaire du vendeur pour prolonger le délai, explique le courtier. Les vendeurs y ont intérêt. Si le délai n'est pas prorogé, la vente est annulée. Peu prendront ce risque-là. Car qui peut dire comment sera le mar-

ché une fois la crise sanitaire terminée ? Nous avons dans notre clientèle beaucoup de commerçants, de professions libérales... La crise va générer une baisse d'activité et de revenus pour beaucoup d'entre eux. Dans quel état d'esprit seront-ils à l'issue du confinement ? Seront-ils toujours aussi enclins à acheter ? Et au même prix qu'avant ? »

Le report du remboursement d'un prêt immobilier peut concerner six, voire douze, mensualités, selon les établissements.

Différez le paiement.

Vous – commerçants, professions libérales, indépendants et salariés – remboursez chaque mois un prêt immobilier et craignez d'être confrontés à une baisse de vos revenus et, de ce fait, d'avoir des difficultés pour honorer vos mensualités. Pas de panique : demandez à votre banquier de faire une pause dans leur paiement. « Dans le contrat de prêt figure en effet, dans les conditions générales de vente, une clause autorisant l'emprunteur à demander un report de remboursement », rappelle notre expert. Selon les établissements de crédit, le report peut concerner six, voire douze mensualités. Ainsi, au Crédit agricole Île-de-France, il est de six mois

maximum ou d'un an pour la moitié de son montant. Vous n'avez pas à motiver ce report. Pour le moment, l'opération n'est pas gratuite : l'emprunteur devra acquitter plus tard les intérêts non versés. Mais, dans une conjoncture de taux bas, le coût sera limité. Des banques imposent aussi un délai. « L'Apic a demandé à Bruno Le Maire un report immédiat, automatique et gratuit, comme le gouvernement italien vient de le décider », précise Ludovic Huzieux.

Inutile de vous presser.

Vous étiez sur le point d'acheter un bien mais vous n'aviez encore rien signé ? Alors, faites une pause, car les agences immobilières sont fermées et les banques ne traitent que les dossiers urgents. Il sera temps, une fois la crise terminée, de reprendre vos recherches. Les conditions ne seront pas forcément les mêmes. Certains prédisent, à la suite des décisions prises par les banques centrales, des taux plus bas. Mais avec la volatilité des marchés, l'obligation assimilable du Trésor français à dix ans, qui sert de référence à l'établissement des taux, a grimpé, passant de -0,4 % à +0,25 %. Quant au marché, une diminution temporaire des prix, due à une baisse de la demande, n'est pas à exclure ■

PAGE DIRIGÉE PAR LAURENCE ALLARD

PERFORMANCES DES PRINCIPALES PLACES SUR UNE SEMAINE

New York Dow Jones - 5,03%	Paris CAC 40 + 0,55%	Zone euro Euro Stoxx 50 + 1%	Shanghai SSEC - 4,63%	Tokyo Nikkei 225 - 0,67%
----------------------------------	----------------------------	------------------------------------	-----------------------------	--------------------------------

Prêts à la consommation Taux le plus fréquemment accordé

Sur 24 mois : 1,90 %

Sur 36 mois : 2 %

Sur 48 mois : 2,61 %

Source : Empruntis.com.

CRÉDITS IMMOBILIERS

15 ans : 0,64 % 25 ans : 1,03 %
20 ans : 0,81 % 30 ans : 1,45 %

Taux hors assurance pour un très bon dossier.

Pour 100 € de mensualité, vous empruntez (assurance comprise) :
15 ans : 16 757 € 25 ans : 25 450 €
20 ans : 21 472 € 30 ans : 27 915 €

Source : Meilleurtaux.com.