



# Prêt in fine et montage financier : Comment s'en sortir ?

Fiche pratique publié le **25/08/2016**, vu **1958 fois**, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

**Le plus souvent, le prêt in fine est intégré dans un montage financier global. Ce montage est présenté comme particulièrement avantageux. Le montage classique consiste à adosser au prêt in fine un contrat d'assurance vie à titre de garantie de remboursement.**

Le plus souvent, le prêt in fine est intégré dans un montage financier global. Ce montage est présenté comme particulièrement avantageux.

Le montage classique consiste à adosser au prêt in fine un contrat d'assurance vie à titre de garantie de remboursement.

L'opération est véritablement devenue monnaie courante dans le monde bancaire et très fréquemment proposé aux clients souhaitant investir dans l'immobilier locatif.

Mais la rentabilité n'est pas toujours au rendez-vous et le prêt qui devait permettre de réaliser un bénéfice lié au placement ne peut être remboursé.

Les dangers de ce montage sont importants et sont notamment apparus lors de la crise de la dette.

Dans une telle situation, que peut faire l'emprunteur ?

Il existe différentes solutions juridiques.

Tout d'abord, il est possible de se référer au code des assurances.

Ce code prévoit un certain nombre de dispositions portant sur les mentions obligations du contrat d'assurance telles que l'obligation de faire figurer figure l'objet du contrat et les obligations respectives des parties.

Il impose un devoir d'information sur le prix et les garanties avant la conclusion du contrat. Plus encore, il est fait obligation à l'assureur de préciser les exigences et les besoins exprimés par le souscripteur ainsi que les raisons qui motivent le conseil fourni quant au contrat déterminé.

Ces précisions doivent être adaptées à la complexité de la capitalisation proposée.

Les magistrats ont d'ailleurs, rappelé dans un arrêt du 16 juin 2009 toute la force du devoir d'information auquel est tenu le banquier : « *le devoir du banquier est de porter à la connaissance de son client les données lui permettant de prendre la mesure du risque auquel l'expose son placement, ce qui est fait en l'espèce par la description dans les documents contractuels des options offertes aux souscripteurs* ».

En dehors du droit des assurances, il est tout à fait possible d'engager la responsabilité du prêteur dans le prêt garanti par une assurance-vie sur le fondement d'un manquement au devoir de mise en garde.

La jurisprudence applique sans difficulté le devoir de mise en garde selon les conditions habituelles : emprunteur non averti, de bonne foi et l'existence d'un crédit excessif.

Compte tenu de la nature risquée de l'opération, le respect de ces conditions sera apprécié plus souplesment. Il sera ainsi plus facile d'admettre la qualité d'emprunteur non averti.

La non-information par les banques des risques liés aux montages financiers qu'elles proposent est donc sanctionnée ce qui doit aujourd'hui rassurer les investisseurs.