Image not found or type unknown

Crédit in fine : condamnation de la banque à indemniser les pertes de l’emprunteur

publié le **16/10/2018**, vu **6287 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le 19 septembre 2018, le Cabinet Bem a obtenu du TGI de Paris la condamnation de la Banque Populaire et d’une société de CGPI pour manquement à leur devoir de conseil envers un emprunteur.

En l’espèce, la banque a octroyé à un emprunteur, assisté d’une société de conseil en gestion de patrimoine et en investissements financiers, un prêt in fine garanti par des contrats d’assurance-vie afin de financer l’achat d’un nouveau bien immobilier.

In fine signifie en latin « à la fin ».

Un prêt in fine est concrètement un type de prêt immobilier dont le taux est fixe et dont le remboursement pendant toute la durée du crédit ne porte que sur le montant des frais (intérêts et assurances) mais pas du capital.

La somme empruntée n’est remboursée qu’à l’échéance, au terme final de la durée du crédit, en une seule fois.

On dit aussi que le prêt in fine est non amortissable.

Or, le prêt in fine suppose que l’emprunteur dispose de la totalité du montant du crédit à l’échéance du prêt afin de pouvoir le rembourser, ce qui peut s’avérer assez dangereux.

C’est pourquoi, les professionnels intervenant dans ce montage complexe doivent s’assurer, au moment de l’octroi du crédit, de la solidité de la situation de l’emprunteur dans les années à venir.

Dans la présente affaire, la conclusion d’un contrat de prêt in fine s’est avérée parfaitement inadaptée à la situation de l’emprunteur.

C’est pourquoi, le Cabinet Bem a agi à la fois contre la société de conseil en gestion de patrimoine et en investissements financiers et la banque qui sont intervenues dans le montage financier.

S’agissant de la responsabilité de la société de conseil en gestion de patrimoine et en investissements financiers, le TGI de Paris a rappelé que le Code monétaire et financier impose aux conseillers en investissements financiers de se procurer les informations nécessaires sur leurs clients afin de leurs fournir un service adapté et leur interdit de délivrer tout conseil s’ils ne disposent pas de ces informations.

De plus, le conseiller en investissement financier doit formaliser le conseil donné dans une déclaration d’adéquation écrite, justifiant les différentes propositions, les avantages et les risques

en fonction de l’expérience du client, de sa situation financière et de ses objectifs.

Or, en l’espèce, la société de conseil en gestion de patrimoine et en investissements financiers n’avait rédigé aucune déclaration d’adéquation écrite.

Au surplus, les documents qu’elle avait transmis à l’emprunteur se contentaient d’indiquer la marche à suivre et de lister les avantages du montage proposé mais sans que ne figure, à aucun moment, la moindre comparaison ou mise en garde sur les risques corolaires aux avantages mis en avant.

En ce qui concerne la responsabilité de la banque, il est de jurisprudence constante que bien qu’elle ne soit pas tenue au respect d’une obligation de conseil lorsqu’elle agit comme simple prêteur de deniers, il en va différemment lorsqu’elle monte un financement complexe (Cour de cassation, chambre commerciale, 24 juin 2008, pourvoi n°06-21798).

Le tribunal s’est aligné aussi sur un arrêt du 26 janvier 2018 de la Cour d’appel de Paris aux termes duquel il a été jugé qu’un prêt in fine garanti par des contrats d’assurance-vie constitue bien un financement complexe à l’occasion duquel la banque est tenue d’un devoir de conseil (CA Paris, Pôle 5 / chambre 6, 26 janvier 2018, RG n°16/00625).

Ainsi, l’obligation de conseil impose à la banque d’attirer l’attention de l’emprunteur, qui devient un investisseur, sur les caractéristiques les moins favorables et les risques inhérents aux options qui peuvent être le corollaire des avantages énoncés.

Or, en l’espèce, la banque n’a pas cru devoir non plus délivrer un quelconque conseil à l’emprunteur.

C’est pourquoi, le Tribunal a conclu que la banque a engagé sa responsabilité.

La société de conseil en gestion de patrimoine et en investissements financiers et la banque ont donc été condamnées in solidum à indemniser l’emprunteur de son préjudice.

Or, en cas de manquement à une obligation de conseil, la jurisprudence considère que le préjudice réparable s’analyse en une perte de chance de mieux investir ses capitaux (Com., 4 février 2014, pourvoi n° 13-10.630).

Dans cette affaire, le Tribunal a jugé qu’au moment de la souscription du crédit in fine, l’emprunteur ne disposait pas des fonds nécessaires pour souscrire un prêt amortissable mais qu’il aurait pu souscrire un crédit relai puis ensuite, un crédit amortissable classique.

Le Tribunal a ainsi calculé le montant des préjudices subis.

Selon le tribunal, le montant du préjudice économique de l’emprunteur correspond aux :

- différentiel entre, d’une part, le coût du crédit in fine et d’autre part, celui d’un prêt amortissable classique ;

- frais liés à la structure complexe du crédit in fine.

Toutefois, les juges ont, de manière discrétionnaire, fixé le pourcentage de la perte de chance de

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

souscrire un crédit amortissable à 70 %.

Cependant, ils ne sont pas expliqués sur la méthode ni les éléments pris en compte pour retenir ce pourcentage.

Enfin, les juges ont malheureusement trop modestement condamné la banque et la société de conseil en gestion de patrimoine et en investissements financiers à indemniser aussi le préjudice moral subi par l'emprunteur.

Ce dernier a souhaité interjeté appel du jugement pour revoir le calcul du montant de ses indemnités.

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

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

Email : abem@cabinetbem.com

Site: www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés