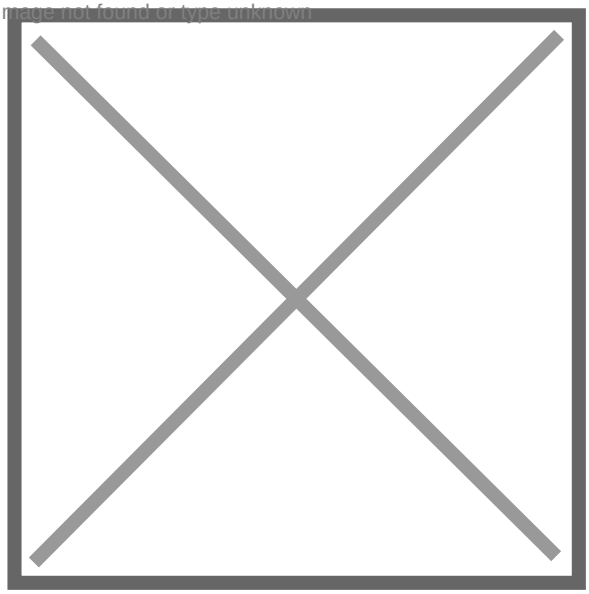
Image not found or type unknown



# Problème pour le remboursement d'un pret in fine

Par **Quinquela**, le **10/06/2013** à **10:19**

Bonjour,

J'ai signé en janvier 2006 l'acte d'achat d'un appartement à Aix en Provence. Pour procéder à cet achat, j'ai souscrit auprès de ma banque, un prêt in fine pour une durée de 10 ans, donc je devrai rembourser ce prêt au début 2016. Lors de la constitution de mon dossier, lorsqu'il s'est agi de préparer le support financier qui devait me permettre de rembourser la totalité du capital à l'échéance du prêt, les conseillers de ma banque m'ont proposé un montage avec une partie basée sur un support "euro", mais avec aussi une autre partie non négligeable, basée sur des actions : ce dernier point ne m'avait pas été précisé à l'époque, on m'avait simplement dit qu'il s'agissait d'un montage plus "agressif" (c'est exactement le terme qui a été employé) lequel devait me permettre d'atteindre voire de dépasser les limites de la somme à rembourser. Malheureusement je me suis aperçu au fil des ans, que ce produit, loin de faire fructifier la somme déposée au départ, restait constamment en déficit. A plusieurs reprises, depuis plusieurs années,j'ai rencontré divers conseillers de ma banque, pour leur signaler ma crainte de ne pas pouvoir obtenir la somme nécessaire au moment de l'échéance du prêt; on m'a toujours répondu que je ne risquais rien, que dans ce dernier produit,le montant de la somme investie était garanti, donc que je ne perdrais rien...et surtout que je ne risquais rien pour le remboursement prévu en 2016. Or il y a tout juste quelques mois, j'ai rencontré un responsable de la banque,qui m'a confirmé ce que je craignais, c'est-à-dire que je serais en déficit d'environ 20000 euros lorsqu'il faudrait rembourser le capital.
Je pense que ma banque est essentiellement responsable de cette situation, elle a fait preuve de négligence dans la conduite de mon dossier, voire d'incompétence, puisque j'ai constamment averti mes interlocuteurs du problème posé par le support financier déficitaire, ne recevant en réponse,que des paroles lénifiantes. L'objet de mon intervention est donc de savoir s'il existe un recours possible contre ma banque (recours qui ne serait effectif que dans

deux ans), ou si je serai obligé de supporter à moi tout seul sa mauvaise gestion (avec pour unique porte de sortie la recherche d'un autre banquier).

Je serais curieux de savoir si d'autres personnes se trouvent ou se sont trouvées dans un cas semblable au mien, et si une (ou des) action(s) collective(s)a (ou ont) déjà été tentée(s).

D'avance je vous remercie pour vos réponses.

Par **chaber**, le **10/06/2013** à **11:34**

bonjour

Le prêt in fine est un crédit immobilier dans lequel on ne paye que les intérêts durant toute la période du prêt. Le capital sera alors acquitté dans sa totalité à la fin du prêt immobilier. Pour cela, l'emprunteur se forme une économie en versant, en une fois ou par mensualité, une somme d'argent sur un investissement.

Dans la quasi-totalité des cas, ce type de prêt est utilisé en cas d'investissement locatif. Cela permet d'une part, de bénéficier de mensualités allégées, puisque l'on ne paie que les intérêts, mais, surtout, cela permet à l'investisseur de défiscaliser un maximum d'intérêts.

Cette formule est toutefois réservée à une clientèle d'investisseurs, à des emprunteurs avertis et disposant d'une certaine assise financière pour éviter de se retrouver dans une situation difficile à l'échéance.

L'AFUB, organisme de consommateurs usagers des banques, est régulièrement saisie de ce genre de problème

Par **trichat**, le **11/06/2013** à **11:35**

Bonjour,

Je partage entièrement l'analyse de chaber.

Le prêt "in fine" est utilisé dans le but d'optimiser la rentabilité d'un investissement dans l'immobilier locatif: intérêts déductibles en totalité des loyers encaissés afin de réduire le revenu foncier imposable, voire créer du déficit imputable sur les autres revenus.

Mais comme tout montage sophistiqué, il y a des risques, puisque ce type de prêt est adossé en général à un contrat mixte d'assurance-vie et d'assurance- décès.

Et sans vouloir protéger le conseiller de la banque qui vous a accordé ce prêt, je pense qu'en 2006 en vous proposant un contrat en partie en euros et en partie en actions, il a retenu une solution qui aurait vous être très profitable. En effet , l'indice boursier CAC 40 se situait à environ 4700 points en 2006, puis il est passé à un peu plus de 6100 points en 2007, avant de s'effondrer en début 2008 (crise financière mondiale oblige!). Et aujourd'hui il se situe à

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

environ 3850 points( soit depuis 2006, une baisse de -16%). Mais votre conseiller pouvait-il prévoir une telle baisse de l'indice boursier? Alors que de nombreux spécialistes et experts n'ont rien vu venir!

Ce petit historique fait, vous ne pourrez mettre en cause la responsabilité de la banque que si vous pouvez apporter la preuve que votre conseiller a failli à son devoir de conseil. Et là, ce n'est pas évident, sauf si vous avez échangé des courriers sur la formule qui vous était présentée et que vous ayez émis des réserves.

Vous pouvez vous adresser à l'afub, mais dans un premier temps, vous pouvez également solliciter le médiateur de votre banque pour lui exposer votre déconvenue. Et sil ne veut pas vous entendre, il vous reste encore le médiateur national des banques.

Cordialement.

Par **Lionel_Adp**, le **12/06/2013** à **13:50**

Bonjour,

Dans un procès, la charge de la preuve est au plaignant.... et en l'absence d'échanges écrits c'est difficile.

cordialement,

Par **trichat**, le **12/06/2013** à **16:06**

Bonjour,

Je partage votre avis. C'est la raison pour laquelle, il serait préférable d'obtenir un arrangement amiable sous les bons auspices du médiateur.

Et si je puis me permettre, dans le contexte actuel, vous devriez réorienter vos versements sur le support "euros", car de nombreux analystes prévoient une chute du CAC 40 sous les 3600 points. Et là, c'est un nouveau point de départ dans vos relations avec votre conseiller.

Cordialement.

Par **Quinquela**, le **13/06/2013** à **09:50**

Bonjour,

Je voudrais remercier toutes les personnes qui ont répondu à mon message initial.

En fait ce que je reproche surtout à ma banque, c'est que, lorsque je me suis rendu compte

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

assez rapidement du déficit de la partie "actions" du montage financier et que j'ai fait part de mes inquiétudes auprès de mon conseiller(en fait il y en a eu plusieurs qui se sont succédé), il m'a été répondu que je ne risquais rien car ce produit "actions" disposait d'un capital garanti, c'est-à dire que je retrouverais à l'échéance le montant exact de la somme investie. Chaque année on m'a répondu la même chose, et je dois reconnaître que n'étant pas spécialiste des questions financières, j'ai fait confiance aux différents conseillers : c'est là que réside mon tort. On m'a même affirmé (il y a deux ans)que dans le pire des cas, j'obtiendrais quand même à l'échéance, la totalité du capital nécessaire au remboursement du prêt, . J'étais pourtant disposé, comme l'a indiqué Trichat, à réorienter le support "actions" sur le support "euros". Or il y a trois mois, le directeur de l'agence lui-même, m'a enfin avoué la vérité que je craignais. Quant au placement sur support "euros", ce sera fait mais il est déjà trop tard.

Malheureusement comme vous me l'avez indiqué, je n'ai aucune preuve écrite de ces divers entretiens, je crois qu'il ne me reste plus qu'à suivre vos conseils concernant les médiateurs et l'afub.

En vous renouvelant mes remerciements,
Bien cordialement, Quinquela.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés