



L'assiette du TEG comprend une assurance incendie rendue obligatoire

publié le **13/02/2013**, vu **4896 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

Dans un arrêt en date du 6 février 2013, la 1ère chambre civile de la Cour de cassation a confirmé sa jurisprudence antérieure en considérant que les frais d'assurance incendie sont intégrés au TEG uniquement lorsque cette assurance est une condition d'octroi du prêt.

Dans une décision en date du 6 février 2013, la 1ère chambre civile de la Cour de cassation a confirmé sa jurisprudence antérieure en considérant que **les frais d'assurance incendie** sont intégrés au **taux effectif global** (ci-après dénommé « TEG ») uniquement lorsque cette assurance est une **condition d'octroi du prêt**.

En l'espèce, un emprunteur avait assigné sa banque **en annulation des stipulations de l'intérêt conventionnel** contenues dans chacun des contrats de prêt qui lui avaient été consentis aux motifs que le TEG figurant dans les actes notariés était erroné.

Il soutenait que l'organisme prêteur aurait dû inclure dans l'assiette du TEG les frais d'assurance incendie dès lors que la souscription de cette assurance avait conditionné l'octroi des prêts.

La Cour d'appel a donné satisfaction à l'argumentation de l'emprunteur de telle sorte que la banque a été condamnée à lui restituer la différence entre les intérêts perçus et ceux calculés au taux légal.

Les juges d'appel, après avoir constaté qu'en application des conditions générales de ces prêts, les emprunteurs devaient contracter « dans les plus brefs délais possibles » une assurance garantissant pendant la durée du prêt les risques incendie des immeubles donnés en garantie et qu'à défaut, le prêteur pourrait soit assurer lui-même les biens aux frais des emprunteurs, soit exiger le remboursement anticipé des sommes restant dues, retiennent *que cette clause ayant pour effet de mettre à la charge de l'emprunteur des frais d'assurance contre l'incendie, de caractère obligatoire, à peine de déchéance du terme, de sorte que ces frais entraînent dans le champ du TEG et qu'il incombait à la banque de s'informer de leur coût avant de procéder à la détermination de ce taux.*

La Cour de cassation n'a pas confirmé l'analyse adoptée par les juges du fond.

Au visa de l'article L.313-1 du Code de la Consommation, la Haute Cour a confirmé sa jurisprudence antérieure (Cass. 1ère civ. 12 juillet 2012, n° 11-25.737: JurisData n° 2012-015800) et a considéré que **les frais relatifs à l'assurance incendie ne sont intégrés dans la détermination du TEG que lorsque la souscription d'une telle assurance est imposée à l'emprunteur comme une condition de l'octroi du prêt, et non à titre d'obligation dont l'inexécution est sanctionnée par la déchéance du terme.**

Cette décision de Justice met en exergue le fait que les établissements bancaires doivent faire preuve d'une extrême rigueur dans le calcul et l'affichage des TEG figurant dans les offres de prêt immobiliers et dans les actes notariés et, dès lors, sont tenus de respecter impérativement les dispositions de l'article L 313-1 du Code de la Consommation.

Selon cet article, « *dans tous les cas, pour la détermination du TEG du prêt, comme pour celle du taux effectif pris comme référence, sont ajoutés aux intérêts les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, y compris ceux qui sont payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels.*

Toutefois, pour l'application des articles L.312-4 à L.312-8, les charges liées aux garanties dont les crédits sont éventuellement assortis ainsi que les honoraires d'officiers ministériels ne sont pas compris dans le taux effectif global défini ci-dessus, lorsque leur montant ne peut être indiqué avec précision antérieurement à la conclusion définitive du contrat (...) ».

A défaut de respecter (notamment) les exigences de ce texte dans la détermination du TEG, les banques ne peuvent ignorer que les erreurs commises sont lourdes de conséquences.

En effet, il ressort de l'application conjuguée des dispositions des articles 1907 du Code Civil et des articles L.313-1 et L.313-2 du Code de la Consommation que **lorsque le TEG est erroné dans un contrat de prêt, la sanction applicable est la nullité relative de la stipulation d'intérêts conventionnels** (Cass. 1ère civ. 21 janvier 1992 : RJDA 1992 (1ère esp. n° 371 ; Cass. 1ère civ. 13 mars 2007 : Bull. civ. I, n° 116 ; RDI 2007.407, obs. Heugas-Darraspen).

L'omission du TEG et la mention d'un TEG erroné sont pareillement sanctionnées (Com., 12 avr. 1988, Bull.civ. IV, n° 130 ; 1ère, 19 sept. 2007).

Enfin, si le taux contractuel a été appliqué, le trop perçu doit être restitué. (Cass. 1ère civ. 13 mars 2007, Bull.civ. I, n° 116).

Dès lors, il est fréquent que des emprunteurs ont recours aux services d'Experts Financiers et/ ou de conseils juridiques afin de savoir si le TEG stipulé dans leur crédit est bien erroné.

Si tel est le cas, les emprunteurs pourront engager une procédure à l'encontre de leur banque pour tenter d'obtenir sa condamnation à leur restituer la différence entre les intérêts perçus et ceux calculés au taux légal au regard de la sanction du caractère erroné du TEG.

Enfin, certains organismes prêteurs seront parfois disposés à accepter une renégociation du prêt pour éviter les conséquences liées au caractère erroné du TEG.

Bien évidemment, je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Cass. 1ère civ. 6 février 2013, n° 12-15.722 ; n° de pourvoi 12-15722.

