Image not found or type unknown

Les intérêts et frais liés à la période de préfinancement doivent intégrer l'assiette du TEG

publié le **18/08/2015**, vu **9878 fois**, Auteur : Maître Matthieu PUYBOURDIN

La Cour de cassation a rendu une décision en date du 16 avril 2015 affirmant que lorsqu'un prêt immobilier octroyé pour financer une acquisition en l'état futur d'achèvement prévoit une période de préfinancement de 24 mois, les frais afférents à cette période entrent obligatoirement dans l'assiette du TEG. En outre, la Cour a considéré dans cette même décision que la Cour d'appel a privé sa décision de base légale en déclarant prescrite l'action relative aux contrats de prêts en fixant à la date de la convention le point de départ du délai de prescription, sans constater que l'emprunteur était en mesure de déceler par lui-même, à la lecture des actes, l'erreur affectant le TEG.

La Cour de cassation a rendu une décision en date du 16 avril 2015 affirmant que **lorsqu'un prêt immobilier octroyé pour financer une acquisition en l'état futur d'achèvement prévoit une période de préfinancement de 24 mois, les frais afférents à cette période entrent obligatoirement dans l'assiette du TEG.**

En outre, la Cour a considéré dans cette même décision que la Cour d'appel a privé sa décision de base légale en déclarant prescrite l'action relative aux contrats de prêts en fixant à la date de la convention le point de départ du délai de prescription, **sans constater que l'emprunteur était en mesure de déceler par lui-même, à la lecture des actes, l'erreur affectant le TEG.**

En l'espèce, un emprunteur avait contracté divers prêts auprès d'un organisme prêteur, dont l'un d'un montant de 78 480 euros au taux de 3,85% remboursable au moyen de 84 mensualités pour lui permettre le financement d'un bien immobilier **en l'état futur d'achèvement.**

Le TEG stipulé dans cet acte s'élevait à 4,87%.

Un expert, désigné aux termes d'une ordonnance de référé, avait estimé que le TEG, calculé selon la méthode proportionnelle, devait inclure les frais de la période de préfinancement, de sorte la banque aurait dû afficher un TEG de 5,11%.

L'offre de prêt litigieuse prévoyait, par ailleurs, que le coût total du crédit et le taux effectif global ne tenaient pas compte " *des intérêts intercalaires, de la prime de raccordement d'assurance et, le cas échéant, des primes d'assurance de la phase de préfinancement*".

La Cour d'appel d'Aix-en Provence a débouté l'emprunteur de sa demande en annulation de la clause relative à la stipulation des intérêts conventionnels car elle a considéré que les intérêts et les frais liés à la période de préfinancement ne devaient pas intégrer le calcul du TEG dès lors que leur coût n'était pas déterminable à la date de la convention.

Au visa des articles 1907 du Code civil, L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation, la Cour

de cassation a infirmé la décision rendue par la Cour d'appel d'AIX.

Selon la Cour de Cassation, les frais de préfinancement, liés à l'octroi du prêt, entraient nécessairement dans le calcul du TEG.

Par ailleurs, la Cour de Cassation réaffirme dans cet arrêt du 16 avril 2015 sa position traditionnelle s'agissant du point de départ du délai de prescription de l'action en nullité du TEG.

En effet, elle rappelle que **la prescription ne court pas, concernant les prêts consentis à des consommateurs, à compter de la date de la convention, mais à compter de la date à laquelle l'emprunteur était en mesure de déceler, par lui-même, l'erreur affectant le TEG**.

Naturellement, je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

(Cass. 1ère civ. 16 avril 2015, n° 14-17738).

Matthieu PUYBOURDIN

Avocat à la Cour

106 Rue de Richelieu - 75002 PARIS

Tél : 33 (0)1 47 64 48 00 Fax: 33 (0)1 47 64 40 34

mpuybourdin@gmail.com

http://www.legavox.fr/blog/maitre-matthieu-puybourdin/

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés