TEG erroné, entre prescription et déchéance totale ou partielle des intérêts du prêt

Commentaire d'arrêt publié le **02/08/2021**, vu **1999 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

En cas de TEG erroné dans un acte de prêt immobilier, quels sont les délais de prescription pour poursuivre l'établissement bancaire ? Et dans l'hypothèse où l'action ne serait pas prescrite, quelle est la sanction désormais prévue ?

Il convient de s'intéresser à une jurisprudence rendue en décembre 2020 qui vient aborder le sort du droit aux intérêts contractuels lorsque le TEG est erroné.

Pourtant, le sujet a déjà été très largement abordé.

Des portes se sont ouvertes grâce à la jurisprudence de la Cour de cassation il y maintenant plus de vingt ans de cela.

Au grand dam des banques qui ont tout fait pour l'empêcher,

Puis la jurisprudence a été par la suite de plus en plus sévère à l'encontre des emprunteurs,

Ainsi, cette jurisprudence est intéressante à double titre.

En premier lieu, elle vient rappeler les enjeux en matière de prescription pour pouvoir contester la validité du TEG et le calcul des intérêts du prêt.

En deuxième lieu, elle détermine la sanction désormais claire et incontestable en la matière.

Quels sont les faits ?

Suivant offre acceptée en date du 17 mars 2008, la banque avait consenti à Monsieur U un prêt destiné à l'acquisition d'un bien immobilier.

Soutenant que des erreurs affectaient le taux effectif global (TEG) du prêt, l'emprunteur a, par acte du 14 octobre 2013, assigné la banque en annulation de la stipulation de l'intérêt conventionnel, substitution de l'intérêt légal, et, subsidiairement, en déchéance de son droit aux intérêts.

La banque a alors opposé à l'emprunteur plusieurs arguments, notamment que la sanction de telles erreurs était la déchéance du droit aux intérêts, et non pas l'annulation de la clause de stipulation des intérêts, mais que par ailleurs, et surtout, l'action était prescrite.

Dès lors, qu’en est-il des délais de prescription ?

En cas de TEG erroné, et dans l’hypothèse où l’action ne serait pas prescrite, quelle est la sanction désormais prévue ?

En effet, sommes-nous en présence d’une possibilité d’annulation de la clause de stipulation des intérêts ou d’une déchéance totale ou partielle soumise à l’appréciation du juge ?

Dans le cadre de cette procédure, Monsieur U soutenait que le délai de prescription de l’action en déchéance du droit aux intérêts conventionnels court du jour où l’emprunteur a connu ou aurait dû connaître l’erreur affectant, dans l’offre de crédit immobilier, le taux effectif global?et qu’il n’avait pas la possibilité de déceler des erreurs sur ce dernier, au jour de la conclusion du contrat.

Il est bien évident que Monsieur U, en sa qualité d’emprunteur profane, n’était pas en mesure de déceler l’irrégularité tenant à l’omission des frais de notaire, et ce, à la seule lecture de l’offre de prêt, laquelle ne lui permettait pas de s’interroger sur les frais de nature à être intégrés, ou non, dans le coût du crédit.

Bien plus encore Monsieur U soutenait que les irrégularités tenant à l'omission des frais de souscription des parts sociales et des frais de domiciliation bancaire et au recours à l'année lombarde dans le calcul du TEG ne pouvaient être simplement appréhendé par sa complexité.

En défense, la banque considérait que dès l'acceptation de l'offre, le 17 mars 2008, Monsieur U était à même de déceler plusieurs des erreurs dont il entend se prévaloir et qui pouvaient fonder son action » et que l'emprunteur « ne pouvait invoquer la découverte de prétendues nouvelles irrégularités issues de travaux de tiers, auquel il a eu recours, pour voir retarder le point de départ de la prescription, sous peine de faire dépendre le délai de prescription de sa seule volonté »,

Cette approche est spécieuse car il est bien évident que l’emprunteur profane n’est pas en mesure d’appréhender les modalités qui composent le TEG et de déceler les irrégularités qui s’en suivraient.

Lorsque la banque est interrogée sur la validité du TEG et de ses modalités de calcul, elle se terre dans un silence sans faille et n’apporte aucune réponse.

Le recours à un analyste actuariel peut sembler alors de bon aloi et ne peut être que vivement conseillé.

Dans l’hypothèse où l’emprunteur vient remettre en question le TEG, la charge de la preuve lui incombe.

Pour autant, la Cour de cassation retient l’argumentation de la banque.

La Solution entre prescription et déchéance

La Cour de cassation considère que la seule lecture de l'offre du prêt litigieux révèle que les frais de notaire n'étaient pas chiffrés.

L'emprunteur pouvait ainsi, sans qu'il soit besoin de compétences particulières, se convaincre de l'absence de prise en compte de ces frais pour le calcul du TEG et de l'erreur invoquée de ce chef,

Ceci d’autant, qu'au vu de l'offre mentionnant tant le taux de période que le TEG annuel et une périodicité mensuelle, le calcul tendant à démontrer le défaut de proportionnalité du TEG par rapport au taux de période est une opération dépourvue de complexité à laquelle l'emprunteur

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

pouvait lui-même procéder.

Elle ajoute que le rapport produit par l'emprunteur tendant à démontrer que l'offre de prêt est irrégulière a été établi à la seule lecture de celle-ci, sans autre document, ni procéder au moindre calcul.

A bien y comprendre, l’emprunteur, même profane, serait à même de déceler seuls que différents postes n'avaient pas été pris en compte dans le calcul du TEG, et les éventuelles erreurs affectant celui-ci.

De telle sorte que la Cour d'Appel avait raison d’estimer que l'acceptation de l'offre par les emprunteurs constituait le point de départ du délai de prescription de l'action en déchéance du droit aux intérêts et en a exactement déduit que la prescription était acquise.

Dès lors toutes les portes se ferment pour obtenir un allongement des délais de prescription.

La réponse de la Cour de Cassation est extrêmement claire sur ce point.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés