



LE TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL STIPULE DANS LES CONTRATS DE PRETS IMMOBILIERS

publié le 13/04/2017, vu 3230 fois, Auteur : [Maître Alice Flore COINTET](#)

**LES IRREGULARITES DU TAEG DANS LES PRETS IMMOBILIERS ET LA PERTE DU DROIT
AUX INTERETS POUR LA BANQUE**

(A jour de la réforme instaurée par l'[Ordonnance n° 2016-351 du 25 mars 2016](#)

*[sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage
d'habitation](#))*

Par Alice Flore COINTET, Avocat

Un prêt immobilier sur trois est irrégulier en raison d'erreurs relatives au taux effectif global, aujourd'hui appelé taux annuel effectif global.

Cette erreur n'est pas sans conséquence : la banque doit rembourser à l'emprunteur les intérêts indûment perçus et mettre en place un nouveau tableau d'amortissement à taux réduit.

En effet, la banque a une obligation générale d'information, de loyauté et d'honnêteté envers son client.

En ne mentionnant pas correctement les frais que devra supporter l'emprunteur par le respect des exigences légales relatives au TEG (TAEG), la banque est sanctionnée par la perte du droit aux intérêts conventionnels et leur substitution par les intérêts au taux légal (0,90 % actuellement).

Une analyse de votre prêt peut donc être utile pour réaliser de substantielles économies.

Qu'est-ce-que le taux effectif global ?

Le taux effectif global (TEG), aujourd'hui dénommé « taux annuel effectif global » (TAEG), est le taux d'intérêt fixé par la banque ou l'établissement de crédit.

Le TEG (TAEG) correspond aux **frais** qui doivent être remboursés par l'emprunteur en plus du capital (la somme empruntée).

Le TEG (TAEG) permet ainsi d'évaluer le coût total d'un emprunt, et notamment des prêts immobiliers.

Par exemple, pour un emprunt de 10.000 €, 10 .000 € correspond au capital.

Si la banque pratique un TEG (TAEG) de 5 %, l'emprunteur devra rembourser au total 10.500 €, soit 10.000 € de capital et 500 € d'intérêts.

Qu'est-ce que le taux d'usure ?

Le taux d'intérêt ne peut pas être supérieur au taux de l'usure applicable, c'est-à-dire au **taux maximal légal applicable en France**.

Le taux de l'usure est le taux d'intérêt maximal, à ne pas dépasser, dans un prêt d'argent.

Le taux annuel effectif global mentionné dans le prêt doit alors être inférieur au taux de l'usure en vigueur lors de la souscription.

En cas de dépassement, le prêteur encourt 45.000 € d'amende et 2 ans de prison.

Sur le plan civil, le prêt reste valide mais le trop-perçu d'intérêts devra être remboursé à l'emprunteur.

Le seuil de l'usure pour les **crédits immobilier** est donné par la Banque de France. Ce taux est calculé à partir de la moyenne des taux d'intérêts pratiqués par les établissements prêteurs, augmenté d'un tiers.

Le taux de l'usure varie selon différents critères, et notamment selon la durée et le type de prêt :

Nature du prêt	Taux effectif au 1 ^{er} trimestre 2017	Seuil de l'usure au 1 ^{er} avril 2017
Contrats de crédits consentis à des consommateurs destinés à financer les opérations entrant dans le champ d'application du 1 ^o de l'article L. 313-1 du code de la consommation, relatif au crédit immobilier ⁽¹⁾ ou d'un montant supérieur à 75 000 euros destinés à financer, pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien.		
Prêts à taux fixe ⁽²⁾ :		
- prêts d'une durée inférieure à 10 ans	2,47 %	3,29 %
- prêts d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans	2,36 %	3,15 %
- prêts d'une durée de 20 ans et plus	2,40 %	3,20 %

Nature du prêt	Taux effectif au 1 ^{er} trimestre 2017	Seuil de l'usure au 1 ^{er} avril 2017
Prêts à taux variable	2,06 %	2,75 %
Prêts-relais	2,44 %	3,25 %
<p>(1) Incluant les opérations de crédit destinées à regrouper des crédits antérieurs comprenant un ou des crédits mentionnés au 1° de l'article L. 313-1 du code de la consommation dont la part relative dépasse 60 % du montant total de l'opération de regroupement de crédit.</p> <p>(2) S'agissant du taux de l'usure applicable aux crédits à taux fixe, fixation de seuils de l'usure par tranche de maturité : moins de 10 ans, 10 ans à moins de 20 ans, 20 ans et plus.</p>		

Quelles sont les exigences légales et jurisprudentielles relativement au taux effectif global ?

1. Exigence de la mention du TEG (TAEG) et du taux de période dans l'offre de prêt

Conformément aux dispositions de l'article L.314-5 du Code de la Consommation, le taux effectif global (TAEG) doit être mentionné dans tout écrit constatant un prêt.

S'agissant d'un prêt, l'exigence d'un écrit mentionnant le TEG (TAEG) est une condition de validité de la stipulation d'intérêt et, à défaut d'une telle mention, il convient de faire application du taux d'intérêt légal à compter de la date du prêt.

La jurisprudence sanctionne la mention d'un TEG (TAEG) erroné par la nullité de la stipulation du taux de l'intérêt conventionnel et la substitution par le taux légal.

De la même manière, le taux de période, qui correspond au TEG (TAEG) divisé par 12, par exemple TEG (TAEG) = 3,29 %, taux de période = $3,29 / 12 = 0,27$ %, doit être mentionné.

A défaut d'une telle mention, l'organisme prêteur encourt la déchéance du droit aux intérêts.

2. Usage fautif de l'année lombarde (calcul sur une année de 360 jours)

Le calcul du TEG (TAEG) effectué sur la base d'une année de 360 jours (et non de 365 jours), dite année lombarde, est critiquable selon la jurisprudence.

En effet, au visa des anciens articles 1907 du Code civil et L.313-1 et R.313-1 du Code de la consommation, la Cour de Cassation a précisé :

« *Le taux de l'intérêt conventionnel mentionné par écrit dans l'acte de prêt consenti à un consommateur ou un non-professionnel doit, comme le taux effectif global, sous peine de se voir substituer l'intérêt légal, être calculé sur la base de l'année civile* ». (Civ.1^{ère}, 19 juin 2013, n° 12-16651)

Cette exigence a été rappelée en 2015 par la Cour de Cassation qui a précisé :

« *Le taux conventionnel doit, comme le taux effectif global, être calculé sur la base de l'année civile dans tout acte de prêt consenti à un consommateur ou à un non-professionnel* ». (Civ.1^{ère}, 17 juin 2015, n° 14-14326).

La sanction est elle aussi **la perte du droit aux intérêts conventionnels** pour la banque.

3. Exigence de proportionnalité ou d'équivalence entre le taux de période et le TEG (TAEG)

Prêts immobiliers à usage professionnel ou destinés à des personnes morales de droit public :

Conformément à l'article R.314-2 du Code de la consommation, **pour les opérations de crédit destinées à financer les besoins d'une activité professionnelle ou destinées à des personnes morales de droit public**, le taux effectif global est un taux annuel, proportionnel au taux de période, à terme échu et exprimé pour cent unités monétaires.

Ainsi pour ces emprunts, le TEG (TAEG) et taux de période doivent être strictement proportionnels, ce qui signifie qu'en multipliant par 12 le taux de période, on doit retomber sur le TEG (TAEG).

La Cour de cassation rappelle régulièrement cette obligation dont le non-respect est sanctionné par la nullité de la clause de stipulation de l'intérêt conventionnel (Civ. 1^{ère}, 27 novembre 2013, n°12-22456).

Ainsi, le calcul est simple :

taux de période x 12 = TEG (TAEG)

Exemple :

TEG (TAEG) = 3,29 %

taux de période = 0,27 %

0,27 % x 12 = 3,29 % : **Le taux est proportionnel**

De la même manière, **en cas d'absence de proportionnalité, la déchéance du droit aux intérêts est encourue.**

Autres prêts immobiliers (à usage non professionnel notamment) :

En vertu de l'article R. 314-3 du Code de la Consommation, pour toutes les opérations de crédit autres que celles destinées à financer les besoins d'une activité professionnelle ou destinées à des personnes morales de droit public, le taux annuel effectif global est calculé à terme échu, exprimé pour cent unités monétaires, selon la méthode d'équivalence définie par une formule figurant en annexe du Code de la consommation.

L'équivalence des flux consiste en l'égalité entre, d'une part, les sommes prêtées et, d'autre part, tous les versements dus par l'emprunteur au titre de ce prêt, en capital, intérêts et frais divers.

Cette égalité des flux se vérifie mathématiquement en tenant compte des données du prêt, à partir d'un calcul mathématique complexe.

Pour vérifier l'équivalence des flux, il est donc nécessaire de recourir à un expert qui effectuera le calcul.

Attention : ces dispositions, qui résultent du Décret n° 2016-884 du 29 juin 2016, ne s'appliquent que pour les contrats conclus après le 1^{er} octobre 2016.

Pour les contrats conclus avant le 1^{er} octobre 2016, l'exigence de proportionnalité stricte entre le taux de période et le TEG (TAEG) vaut pour tous les contrats de prêts immobiliers, qu'ils soient conclus à titre professionnel ou non.

Exigence de la mention de tous les intérêts et frais supportés par l'emprunteur

Conformément à l'article L314-1 du Code de la consommation, pour la détermination du taux annuel effectif global du prêt, doivent être mentionnés :

- les intérêts,
- les frais,
- les taxes,
- les commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, supportés par l'emprunteur et connus du prêteur à la date d'émission de l'offre de crédit ou de l'avenant au contrat de crédit, ou dont le montant peut être déterminé à ces mêmes dates, et qui constituent une condition pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées,
- les charges liées aux garanties dont les crédits sont éventuellement assortis ainsi que les honoraires d'officiers ministériels (frais de notaire notamment) lorsque leur montant est connu lors de la souscription de l'offre.

En outre, l'article R.314-4 du Code de la consommation indique que doivent être mentionnés

- Les frais de dossier ;
- Les frais 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 ;
- Les coûts d'assurance et de garanties obligatoires ;
- Les frais d'ouverture et de tenue d'un compte donné, d'utilisation d'un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations et des prélèvements à partir de ce compte ainsi que les autres frais liés aux opérations de paiement ;
- Le coût de l'évaluation du bien immobilier, hors frais d'enregistrement liés au transfert de propriété du bien immobilier.

Le défaut de mention de l'un de ces éléments dans l'offre de prêt est de nature également à entraîner la déchéance du droit aux intérêts conventionnels.

Que faire en cas d'irrégularité du taux effectif global ?

En cas d'apparente irrégularité du TEG (TAEG), il est nécessaire de recourir aux services d'un expert, idéalement d'un expert judiciaire pour une première analyse.

De nombreux sites internet proposent des analyses mais toutes ne sont pas de même qualité et surtout ne sont pas forcément prises en compte par les tribunaux.

Pour obtenir une analyse sérieuse et reconnue par les juridictions, il est donc préférable de s'adresser à un expert agréé par les tribunaux.

Le rapport établi par l'expert permettra de prouver les irrégularités mais aussi de **chiffrer la demande de remboursement.**

Par exemple, pour un prêt immobilier souscrit en avril 2013, d'un montant 138.198,27 €, dont le TEG était stipulé à 3,22 %, le montant des intérêts dont il est possible de solliciter le remboursement s'élève à **64.467,74 €.**

En cas d'irrégularité du TAEG, il convient d'assigner la banque devant le Tribunal de grande instance.

Un avocat est obligatoire pour mener à bien cette procédure.

Pour une première analyse rapide et gratuite de votre prêt :

adresser votre offre de prêt à alicecointet@gmail.com.

Le Cabinet de Maître Alice Flore COINTET travaille en partenariat avec un expert agréé par les tribunaux et est en mesure de vous apporter une réponse fiable.

Alice Flore COINTET – Avocat à la Cour

2 rue Villaret de Joyeuse- 75017 PARIS

Tel : 06.43.70.13.40

Email : alicecointet@gmail.com

www.cointetavocatparis.fr