



# Crédit immobilier: la sanction d'un TEG erroné et le délai d'action de l'emprunteur contre la banque

publié le **02/02/2015**, vu **41982 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

## Quelle est la sanction applicable au TEG figurant dans un contrat de prêt immobilier ?

Parce qu'il n'est pas sans risque pour l'emprunteur, le crédit immobilier fait l'objet de dispositions spéciales prévues aux articles L. 313-1 et suivants du code de la consommation.

Ainsi, parmi [les obligations mises à sa charge](#), le banquier prêteur est tenu d'indiquer à l'emprunteur dans le contrat de prêt, le taux effectif global du crédit octroyé (TEG).

Concrètement, le TEG est le [taux d'intérêt](#) réel destinée à représenter le coût complet d'un crédit immobilier.

L'indication du TEG est obligatoire lors d'une proposition de crédit immobilier.

Le TEG permet surtout de connaître le coût total du crédit et de comparer les offres aux caractéristiques différentes.

A ce titre, il constitue un élément essentiel du contrat de prêt bancaire et est soumis à des modalités légales de calcul strictes.

En effet, le TEG doit comprendre divers éléments afin de représenter le coût réel du prêt bancaire octroyé, à savoir de manière cumulative :

- **les intérêts** ;
- **les frais** de dossiers ;
- **les commissions** diverses (intermédiaire bancaire) ;
- les coûts de garanties particulières ;
- les frais et cotisations d'assurance (assurance emprunteur) ;
- les frais d'acte (acte notarié) ;
- les impôts et taxes supportés par [l'emprunteur](#) ;
- les souscriptions de parts sociales, dans les banques coopératives ;

- **les 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.

Il en résulte que, si la banque n'a pas intégré l'ensemble de ces éléments pour déterminer le TEG, alors le TEG est erroné.

Lorsque le TEG indiqué dans le contrat de prêt bancaire est erroné, l'emprunteur peut agir contre le banquier prêteur afin d'obtenir :

- **la substitution du taux d'intérêt légal au taux conventionnel prévu** (par exemple le d'intérêt légal en France en 2015 : 0,93% ; 2014 : 0,04% ; 2013 : 0,04% ; 2012 : 0,71% ; 2011 : 0,71% ; 2010 : 0,65 % ... ) ;

- **la restitution par la banque à l'emprunteur des sommes trop versées** en remboursement du prêt en principal et intérêts à l'exclusion de tous les frais et accessoires liés au prêt (Cass. Civ 1<sup>ère</sup>, 13 mars 2007,

Autrement dit, la sanction d'un TEG erroné est la nullité rétroactive du TEG.

Ainsi, le 15 octobre 2014, la Cour de cassation a jugé que la sanction d'un TEG erroné entraîne la substitution du taux légal au taux conventionnel :

- dans chacun de ces actes ;

- à compter de leur souscription ;

- selon le taux légal en vigueur à leurs dates respectives. (Cass. Civ. 1<sup>ère</sup> 15 octobre 2014, n°13-16555).

De plus, le 26 novembre 2014, la Cour de cassation a précisé que le TEG erroné ne peut être sanctionné **que si l'erreur de montant correspond à une différence d'au moins une décimale** (Cass. Civ.1<sup>ère</sup>, 26 novembre 2014, n°13-23033).

En l'espèce, la Haute Cour a relevé le moyen de défense du banquier prêteur aux termes duquel « *l'estimation erronée des frais d'acte n'avait engendré qu'une erreur de « 0,0017 », de sorte que l'écart entre le taux effectif global mentionné dans le contrat de crédit et le taux réel était inférieur à la décimale prescrite par l'article R. 313-1 du code de la consommation* ».

Par ailleurs, il est important de connaître les règles particulières relatives au point de départ du décompte du délai de prescription de 5 ans concernant l'action en nullité du TEG erroné.

En effet, la jurisprudence opère une distinction entre l'emprunteur professionnel et celui qui est profane pour déterminer le point de départ du délai de prescription quinquennale.

Lorsque l'emprunteur a conclu un crédit immobilier pour les besoins de son activité professionnelle, le délai d'action de cinq ans court à compter du jour où le client a connu ou aurait dû connaître le vice affectant le TEG, soit pour un prêt, à la date de la conclusion du contrat (Cass. Com., 10 juin 2008, n° 06-19.452).

Quant à l'emprunteur profane ou non-professionnel, le délai d'action de 5 ans court à compter du jour où l'emprunteur a connu ou aurait dû connaître cette erreur (Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 11 juin 2009, n° 08-11.755).

Ainsi, la qualité professionnelle ou non de l'emprunteur est un critère déterminant du point de départ du délai de prescription quinquennale et donc de l'action en nullité du TEG appliqué.

A titre d'exemple, le 16 octobre 2013, la Cour de cassation a jugé que l'action de l'emprunteur était recevable en déclarant que « **n'étant pas contesté que l'emprunteur n'avait pas la qualité de professionnel**, (...) que les indications figurant dans l'acte de prêt ne pouvaient permettre à Mme X. de s'interroger sur les frais de nature à être intégrés dans le coût du crédit, et (...) que celle-ci **n'avait eu connaissance de l'erreur affectant le calcul du taux effectif global** que peu avant d'engager son action en annulation de la stipulation d'intérêts litigieuse »(Cass, Civ. 1<sup>ère</sup>, 16 octobre 2013, n° 12-18190).

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (**en cliquant ici**).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem  
Avocat à la Cour  
27 bd Malesherbes - 75008 Paris  
01 40 26 25 01  
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com