



Nullité des intérêts pour non prise en compte de la période de franchise dans le TEG

publié le **07/09/2015**, vu **9043 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Les intérêts d'un contrat de prêt sont-ils nuls lorsque le calcul du taux ne prend pas en compte la période de franchise et se base sur 360 jours ?

Le 17 juin 2015, la Cour de cassation a jugé que le taux effectif global (TEG) est erroné lorsque la période de franchise n'est pas prise en compte dans le calcul du TEG et que la base de calcul se fait sur une période de 360 jours (Cour de cassation, 1ère chambre civile, 17 juin 2015, N° de pourvoi: 14-14326).

Pour mémoire, le taux effectif global du prêt doit comprendre, suivant des dispositions d'ordre public, les frais de toute nature, directs ou indirects qui sont dus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt.

Le prêteur encourt la déchéance du droit aux intérêts en cas de non-respect des dispositions légales qui prévoient de nombreuses conditions cumulatives.

En effet, la loi prévoit que l'offre de crédit immobilier doit :

- mentionner l'identité des parties, et éventuellement des cautions déclarées ;

- préciser la nature, l'objet, les modalités du prêt, notamment celles qui sont relatives aux dates et conditions de mise à disposition des fonds ;

- comprendre un échéancier des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement entre le capital et les intérêts, sauf en cas de taux variable ;

- indiquer le montant du crédit susceptible d'être consenti, et, le cas échéant, celui de ses fractions périodiquement disponibles ;

- mentionner le coût total du crédit consenti et son taux défini conformément à l'article L. 313-1 du code de la consommation et s'il y a lieu, les modalités de l'indexation ;

- énoncer les stipulations, les assurances et les sûretés réelles ou personnelles exigées qui conditionnent la conclusion du prêt en donnant une évaluation de leur coût ;

- faire état des conditions requises pour un transfert éventuel du prêt à une tierce personne ;

- rappeler des dispositions du code de la consommation qui évoluent au gré du temps.

Par ailleurs, toute modification des conditions d'obtention du prêt, notamment celle du montant ou du taux du crédit, doit donner lieu à la remise à l'emprunteur d'une nouvelle offre préalable.

Pour les prêts dont le taux d'intérêt est variable, l'emprunteur doit avoir été mis en possession d'une offre préalable avec une notice présentant les conditions et modalités de variation du taux.

Les banques font souvent des erreurs dans le cadre des prêts immobiliers notamment s'agissant de la question du calcul et de la base de calcul du TEG.

L'erreur de taux entraîne la nullité des intérêts du contrat, intérêts dits "conventionnels".

Ce taux est alors remplacé par le taux légal toujours très inférieur.

La remise en question du TEG permet ainsi à l'emprunteur de réaliser de substantielles économies et même d'empêcher la saisie du bien immobilier le cas échéant suite à la déchéance du terme.

En l'espèce, la banque Crédit Mutuel a consenti à M. X un prêt immobilier dont l'objet est le financement de l'acquisition d'une maison d'habitation.

Ayant constaté la défaillance des emprunteurs, la banque a assigné l'emprunteur afin d'obtenir la vente forcée aux enchères de son bien immobilier, par la voie de de la procédure d'adjudication judiciaire.

En défense, le client a contesté l'application du taux d'intérêt conventionnel.

Après expertise financière du TEG, il est apparu des différences de taux eu égard à l'absence de prise en compte des intérêts intercalaires, des frais d'assurance afférents à cette période, des frais de garantie, du coût de l'assurance incendie.

En effet, selon l'article L. 313-1 du code de la consommation, le contrat de prêt doit indiquer un certain nombre d'informations obligatoires relatives aux intérêts, frais, commissions et rémunérations de toute nature qui sont une condition de l'octroi du crédit aux conditions acceptées par l'emprunteur, telles la durée de la période de franchise et les intérêts s'y rapportant.

Pour mémoire, aux termes de l'article L. 313-1 du code de la consommation « *dans tous les cas, pour la détermination du taux effectif global 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* »

Au cas présent, une période de franchise était prévue outre une période d'amortissement qui prévoyait la date à laquelle les emprunteurs ont commencé à amortir le capital.

Or, les juges d'appel avaient décidé que les intérêts intercalaires payés par les emprunteurs n'avaient pas à être pris en compte pour le calcul du taux effectif global du prêt.

La cour de cassation en a décidé autrement et a cassé et annulé l'arrêt d'appel.

La haute cour a ainsi jugé que le contrat, qui exclut du taux effectif global les intérêts et cotisations d'assurance prélevés pendant cette période qui précède l'amortissement du capital emprunté alors qu'ils sont dus au titre de la période de franchise, ne répond pas aux exigences de l'article L. 313-1 du code de la consommation.

Ainsi, lorsqu'une période de franchise est envisagée, les intérêts s'y rapportant doivent être prévus par le contrat et pris en compte dans le TEG.

Il en découle que, même s'il est possible de recourir à une période de franchise (différé de remboursement) et que le contrat exclut du calcul du TEG les intérêts et les cotisations d'assurance pour cette période, la période de différé générant un surplus d'intérêts augmentant le coût total du crédit doit être prise en compte pour le TEG.

Autrement dit, le montant des « intérêts intercalaires » correspondant au montant des frais payés par l'emprunteur entre la date de signature du prêt et la première date d'amortissement du prêt (période de franchise) doit être intégré dans le calcul du taux effectif global en ce qu'il vient s'ajouter aux intérêts du prêt.

Le cas échéant, l'irrégularité de l'acte notarié de prêt ou du contrat passé sous seing privé pourra être utilement invoquée.

Le calcul du TEG suppose l'intervention d'un spécialiste en droit bancaire expert en calcul de taux de crédit.

De surcroît, le TEG s'est avéré être erroné puisque le calcul du taux conventionnel de crédit était réalisé sur la base de l'année bancaire de trois cent soixante jours (dite année lombarde).

Or, le taux effectif global doit être calculé sur la base d'une année civile et il est interdit aux parties de prévoir un taux conventionnel calculé sur une autre base.

La cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en rappelant le principe selon lequel « **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** ».

Concrètement, le calcul des intérêts affichés par le prêteur ne peut être fait sur la base d'une année bancaire de 360 jours, soit 12 mois bancaires multipliés par 30 jours et non d'une année civile (365 ou 366 jours pour les années bissextiles).

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

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

www.cabinetbem.com