Image not found or type unknown

TEG ERRONE : Condamnation de la banque à verser 76 184,35€ aux emprunteurs. CA COLMAR, 12-03-2018

publié le **23/03/2018**, vu **5440 fois**, Auteur : Maître Luc PASQUET - Avocat

La banque ne doit pas oublier d'intégrer les frais d'hypothèque dans le calcul du TEG.

! A compter de janvier 2021 retrouvez mes nouveaux articles à l'adresse suivante : articles Maître Luc PASQUET

Tel : 02 97 21 03 5

lorient@consiliumavocats.fr

Il y a une dizaine de jours le Crédit Foncier et Communal d'Alsace et de Lorraine (CFCAL), une filiale du Crédit Mutuel ARKEA a été condamné par la Cour d'appel de COLMAR[1] à reverser à des emprunteurs une somme de 76.184,35€.

POURQUOI LA BANQUE A-T-ELLE ETE CONDAMNEE ?

En l'espèce la banque avait indiqué dans son offre de prêt, un TEG[2] à hauteur de 7,84% sans toutefois intégrer à son calcul les frais de garantie hypothécaire s'élevant à 4627€.

Or les requérants ont fait vérifier leur prêt par un spécialiste qui constata que le TEG, compte tenu des frais d'hypothèque aurait dû s'élever en réalité à 7,98%.

La jurisprudence considère que dès lors que l'erreur du TEG est supérieure à 1 chiffre après la virgule[3], la banque doit être condamnée à restituer les intérêts trop perçus.

QUEL EST L'APPORT DE L'ARRET ?

- **La banque doit intégrer dans le calcul du TEG les frais d'hypothèque qu'elle est présumée connaître**

Dans de nombreuses affaires, les banques tentent de faire croire qu'elles ne doivent pas intégrer les frais d'hypothèques au TEG puisque ceux-ci sont calculés par le notaire et qu'elles ignorent complètement le montant à prendre en compte.

Cela n'est qu'esbrouffe et il convient de ne pas souscrire aux arguties des banques.

La Cour d'Appel de COLMAR vient ici sévèrement rappeler aux établissements prêteurs qu'ils ne

peuvent prétexter ignorer le montant ces frais sans le prouver. Cette présomption au profit de l'emprunteur avait déjà été retenue par la Cour de Cassation[4], il s'agit là d'une confirmation bienvenue.

- **Le juge ne peut moduler la sanction comme bon lui semble**

De plus, l'arrêt de la Cour d'Appel de COLMAR confirme la tendance de la jurisprudence à retenir comme sanction la « nullité de la stipulation d'intérêt » et non la « déchéance du droit aux intérêts ».

Ainsi, derrière ces dénominations opaques se déroulait un enjeu important qui avait déjà été évoqué dans notre précédent billet[5]. En résumé, cela signifie qu'en cas d'erreur de TEG, le juge doit substituer au taux contractuellement prévu le taux légal et qu'il ne peut pas choisir de prononcer une indemnité plus basse.

Celà est donc très favorable aux emprunteurs lésés.

***

Maître Luc PASQUET se tient à votre disposition pour une étude gratuite de votre prêt qui permettra de déterminer si celui-ci est ou non entaché d'une erreur permettant d'exciper de la nullité de la stipulation contractuelle d'intérêts.

! A compter de janvier 2021 retrouvez mes nouveaux articles à l'adresse suivante : articles Maître Luc PASQUET

Tel : 02 97 21 03 5

lorient@consiliumavocats.fr

[1] Cour d'appel de Colmar, 12 mars 2018, n° 17/00445

[2] https://www.legavox.fr/blog/maitre-luc-pasquet-avocat/presentation-contentieux-relatif-taux-effectif-24671.htm

[3] Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 1 octobre 2014, 13-22.778

[4] Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 14 octobre 2015 n°14-24582

[5] https://www.legavox.fr/blog/maitre-luc-pasquet-avocat/errone-comment-sanctionnee-banque-cour-24764.htm

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés