



# Prêt immobilier : interdiction de calculer les intérêts sur la base de 360 jours

publié le **03/05/2016**, vu **4391 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

**Dans une décision du 15 avril 2016, le Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER a sanctionné un organisme prêteur en raison de la présence dans des contrats de prêt immobilier d'une clause libellée de la manière suivante : "Durant la phase d'amortissement, les intérêts sont calculés sur le montant du capital restant dû, au taux d'intérêt indiqué ci-dessus sur la base d'une année bancaire de 360 jours, d'un semestre de 180 jours, d'un trimestre de 90 jours et d'un mois de 30 jours".**

Dans une décision du 15 avril 2016, le Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER a sanctionné un organisme prêteur en raison de la présence dans des contrats de prêt immobilier d'une clause libellée de la manière suivante :

***"Durant la phase d'amortissement, les intérêts sont calculés sur le montant du capital restant dû, au taux d'intérêt indiqué ci-dessus sur la base d'une année bancaire de 360 jours, d'un semestre de 180 jours, d'un trimestre de 90 jours et d'un mois de 30 jours".***

Les juges de 1ère instance ont considéré qu'il résultait de l'application combinée des articles 1907 alinéa 2 du code civil, L 313-1, L 313-2 et R 313-1 du code de la consommation que 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.

Les modalités de calcul des intérêts figurant dans ces prêts contrevenaient donc aux dispositions d'ordre public susvisées.

Dans ces conditions, la stipulation d'intérêt de ces contrats est irrégulière **du seul fait qu'elle se réfère à une année bancaire et non à l'année civile.**

**En conséquence, l'organisme prêteur a été condamné à verser aux emprunteurs (demandeurs dans ce litige) une certaine somme au titre des intérêts perçus excédant le montant des intérêts calculés au taux légal et à produire un tableau d'amortissement rectificatif pour chacun des prêts avec application du taux de l'intérêt légal de l'année de conclusion desdits prêts.**

(TGI de MONTPELLIER, 15 avril 2016, n° 14/07072 – Pôle civil section 2 – décision non définitive)