Image not found or type unknown

pret immobilier 2017 à un taux supérieur au taux d'usure

Par **ChristopheRabut**, le **03/11/2019** à **12:50**

Bonjour,

(je ne suis pas sûr d'avoir choisi les bonnes catégorie et sous-catégorie).

J'ai contracté en aout 2017 deux prêts immobiliers auprès du xxxxxx et assurés par yyyyyy avec les taux suivants (identiques pour les deux prêts, sur 15 ans et de montants respectifs de 230 975 € et 214 811 €) : intérêts : TAEG 2,67% et assurance TAEG 1,1737%, soit un TAEG global de 3,7137 %, alors que le taux d'usure applicable au 3ème trimestre 2017 est de 3,09 %.

J'ai lu que le taux effectif devait être ramené au taux d'usure du moment de la conclusion du prêt. Je voudrais savoir ce que je peux/dois faire dans cette circonstance. A noter que la différence de coût global est significative puisque, sur 15 ans, de plus de 41 000 euros.

Une difficulté : le xxxxxx a cessé d'accordé des prêts, et, si j'ai bien compris, c'est un autre établissement qui gère les crédits accordés par le xxxxxx. Par ailleurs le taux actuel d'usure est de 2,67 %.

En vous remerciant de votre attention, de votre réponse... et de votre site, et bien cordialement,

Christophe Rabut

Par **Visiteur**, le **03/11/2019** à **13:33**

Bonjour
Je pense que vous devez retenir le taux "hors assurance".

Par **ChristopheRabut**, le **03/11/2019** à **14:27**

Votre réponse me surprend ; en effet (extraits de
https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure

) :

« Le taux (ou le seuil) de l'usure est le **taux annuel effectif global (TAEG, anciennement TEG)** maximal auquel un prêt peut être accordé. »

Et

« Le **taux annuel effectif global (TAEG)** remplace le **taux effectif global (TEG)**. Le TAEG concerne à la fois les crédits à la consommation et les **emprunts immobiliers**. Il comprend désormais :

le taux d'intérêt de base (ou taux nominatif)
les frais de dossier
les frais payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt
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 ».

Pouvez-vous m'expliquer ce que je ne comprends pas dans ces textes officiels ?

Merci beaucoup !

Christophe Rabut

Par **Visiteur**, le **03/11/2019** à **15:45**

Pardon, j'avais cru comprendre que votre assurance n'a pas été souscruite auprès de la banque !

Par ailleurs, je rappelle que «Constitue un prêt usuraire tout prêt conventionnel consenti à un taux effectif global qui excède, au moment où il est consenti, **de plus du tiers**, le taux effectif moyen pratiqué au cours du trimestre précédent par les établissements de crédit pour des opérations de même nature comportant des risques analogues»

Par **ChristopheRabut**, le **03/11/2019** à **16:25**

Merci de votre réponse, et désolé d'insister :

Effectivement l'assurance DC a été souscrite auprès de yyyyyy et le prêt a été accordé par

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

xxxxxx. Mais d’une part s’agissant de prêts immobiliers l’assurance est obligatoire, d’autre part les détails concernant l’assurance font partie du contrat de prêt (en un seul document), enfin il n’est nulle part dit dans le texte que je vous ai cité pour définir le TAEG que l’assurance doit être prise par la banque.

Par ailleurs, concernant votre second paragraphe, le « taux d’usure » est précisément calculé comme d’un tiers supérieur au « TAEG moyen consenti le trimestre précédent par les établissements bancaires… » donc un prêt est usuraire lorsque le TAEG global du prêt est supérieur au taux d’usure à prendre en compte le semestre où le prêt est consenti.

J’ai donc encore la conviction que le prêt qui m’a été accordé est usuraire et que je peux faire une démarche pour ramener l’ensemble des mensualités (emprunt + assurance) au niveau du taux de l’usure. Si je me trompe, merci de m’expliquer quels textes disent le contraire.

Bien cordialement, et avec mes remerciements renouvelés,

Chirstophe Rabut

Par **P.M.**, le **03/11/2019** à **19:43**

Bonjour,

Je vous conseillerais de vous rapprocher d'un avocat spécialiste ou d'une association de consommateurs...

Par **P.M.**, le **03/11/2019** à **22:56**

J'ai pu lire votre message de remerciement avant qu'il ne disparaisse...

Merci à vous pour cette attention...

Par **janus2fr**, le **04/11/2019** à **07:51**

Bonjour,

[quote]
Mais d’une part s’agissant de prêts immobiliers l’assurance est obligatoire

[/quote]
A priori, non !

[quote]
L'assurance d'un prêt immobilier n'est pas obligatoire, mais l'organisme prêteur peut l'exiger,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

en particulier en ce qui concerne les risques liés au décès et à l'invalidité.

[/quote]
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1671

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés