LA CHASSE AU TEG ERRONÉS EST OUVERTE !

Category: Le TEG des prêts immobilier
Tag: Enquête

Depuis fin 2011, notre action vise à mettre à votre disposition des informations juridiques sur la clé d'un emprunt immobilier, le Taux Effectif Global (TEG), afin de vous aider à :

- vérifier si celui-ci est exact AVANT la signature de l'offre de prêt et vous permettre ainsi de faire réellement jouer la concurrence pour signer l'offre la plus adaptée à vos besoins.
- viser à obtenir le remboursement d'une partie des intérêts liés à votre crédit immobilier, en cas de non-respect de la réglementation relative au calcul du taux effectif global**.**

> *Aux termes de l'article L. 314-1 (anciennement L313-1) du code de la consommation, doivent être ajoutés aux intérêts conventionnels , « 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».*

Qu'est-ce que le TEG ?

L'un des critères essentiels pour choisir son prêt immobilier est son taux. Mais si le taux d'intérêt mis en avant par le prêteur est important, **le Taux Effectif Global** (ou **TEG**) est quant à lui primordial. Ce taux est en effet censé représenter le coût réel du crédit, car il englobe, outre le taux d'intérêt, un certain nombre de frais déterminés par la loi: coût de l'assurance-emprunteur, frais de dossier,... Nous disons bien « censé » car malheureusement, il est très fréquent que le TEG ne comprenne pas tous les ingrédients nécessaires à une bonne comparaison des taux.

Quels sont les éléments à inclure dans l'évaluation du TEG ?

Globalement, doivent entrer en compte les éléments formant un tout avec l'acte de prêt. Ainsi le TEG doit comprendre:

-> les sommes versées à des intermédiaires, même si elles sont stipulées par des actes distincts du prêt ;

-> la première prime du contrat d'assurance sur la vie, dont la souscription subordonne l'octroi d'un prêt ;

-> les impôts, taxes et droits mis contractuellement à la charge de l'emprunteur, dès lors qu'ils accroissent les charges de l'emprunt ;

-> le coût des parts sociales dont la souscription est imposée par l'établissement prêteur comme condition d'octroi du prêt ;

-> le coût des sûretés qui conditionnent l'octroi du prêt immobilier (frais d'inscription d'hypothèque, frais d'information des cautions, etc.);

-> le coût de la souscription d'une assurance-incendie érigée par le prêteur en condition d'octroi du prêt ;

-> les primes d' assurances emprunteurs

-> les frais de notaire et d'hypothèque, dès lors qu'à la date de l'acte les frais de notaire et d'inscription hypothécaire étaient déterminables.

-> les frais d'ouverture de dossier ;

-> le taux d'intérêt proprement dit, correspondant à la rémunération du prêteur ;

-> les frais d'adhésion à une convention de cautionnement mutualiste ;

A noter que cette liste n'est en aucun cas limitative : tous les frais que le prêteur aura mis à la charge de l'emprunteur pour l'obtention du crédit immobilier, doivent être pris en compte pour calculer le TEG. Si tel n'est pas le cas, alors le prêteur se trouve en infraction à la loi.

TEG et taux nominal

Lorsque la Banque émet une offre de prêt, elle doit prendre en compte pour le calcul du taux effectif global tous les frais qu'elle vous a imposés. Aussi, au regard des modalités de calcul prévues par les articles L314-1 à L314-5 et L341-36 du Code de la Consommation (anciennement L313-1) et , le taux effectif global ne peut être inférieur au taux nominal brut. Un arrêt de la Cour d'Appel de Limoges du 9 septembre 1997 a confirmé ce point. Nous vous recommandons de bien vérifier sur vos offres de prêt que le taux effectif global soit toujours supérieur au taux nominal proportionnel de

votre prêt immobilier. A défaut, cela signifie qu'il y a certainement une erreur...

La sanction d'un TEG erroné

Vous avez envie de creuser la question complexe qu'est celle du taux effectif global, mais avant de vous lancer, vous souhaitez en savoir plus sur les tenants et les aboutissants de cette action. Concrètement: comment ce TEG erroné a-t-il impacté mon prêt immobilier? que puis-je espérer d'une action pour TEG erroné ?

Tout d'abord, il faut savoir que le TEG est la vitrine du prêt immobilier. Il matérialise les frais induits par le crédit. Aussi, CE N'EST PAS ce taux qui est appliqué pour calculer le montant de vos échéances. Vous n'avez donc pas payé plus cher le prêt souscrit avec votre banque. En revanche, vous n'avez pas eu le bon élément pour comparer ce prêt avec la concurrence.

Quel est l'intérêt pour le consommateur de vérifier si la loi relative à la détermination du TEG a bien été appliquée ?

Le non-respect des dispositions de l'article L.314-1 à L314-5 (anciennement L313-1 du même code) relatives au taux effectif global peut être sanctionné par la déchéance du droit aux intérêts du préteur. Ainsi, par l'application combinée des articles L313-25 (anciennement L.312-8, 3°) et des articles L341-23, L341-26, L341-29, L341-30, L341-34 (anciennement 312-33 du code de la consommation), le prêteur ou le bailleur peut *« être déchu du droit aux intérêts, en totalité ou dans la proportion fixée par le juge ».* Dans ce cas, c'est le taux d'intérêt légal qui va s'appliquer. En effet, selon une réponse ministérielle publiée au Journal Officiel le 23 août 2011, *« il convient de faire application du taux d'intérêt légal à compter de la date de prêt ».* Cela signifie que le taux d'intérêt de votre prêt pourra être remplacé par le taux légal en vigueur au jour de la signature de votre crédit. Aussi, vous pourrez être en droit de demander à votre banque le remboursement de tout ou partie des intérêts conventionnels déjà payés, voire même de les faire imputer sur le capital restant dû, et de vous exonérer d'en payer pour toute la durée restante de ce prêt.

Attention, ce dernier peut être supérieur à votre taux d'intérêt nominal, notamment pour les années 2008 et 2009. Dans ce cas, **il n'est pas dans votre intérêt d'écrire à votre Banque**.

Depuis le 1er janvier 2015, le calcul du taux légal a été modifié (Décret n° 2014-1115 du 2 octobre 2014). Désormais, il faut distinguer si le prêteur est ou non une personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels. De plus, ce taux est désormais actualisé une fois par semestre, et non plus annuellement.

Taux légal depuis 1994 pour les emprunts contractés auprès d'un professionnel :

2018- 2ème semestre	0,88%
2018 - 1er semestre	0,89%

2017 - 2ème semestre	0,90%
2017 - 1er semestre	0.90%
2016 - 2ème semestre	0.93%
2016 - 1er semestre	1.01%
2015 - 2ème semestre	0.99%
2015 - 1er semestre	0.93%

2014	0.04		
2013	0.04	**2003**	3.29
2012	0.71	**2002**	4.26
2011	0.38	**2001**	4.26
2010	0.65	**2000**	2,74
2009	3,79	**1999**	3,47
2008	3,99	**1998**	3,36
2007	2,95	**1997**	3,87
2006	2,11	**1996**	6,65
2005	2,05	**1995**	5,82
2004	2,27	**1994**	8,40

De plus, votre action permettra de mettre en lumière les mauvaises pratiques des banques et autres organismes finançant des crédits immobiliers, puisque l'établissement financier pourra aussi être **sanctionné sur le plan pénal**. C'est ce que prévoit l'article L. 341-37 (anciennement L. 312-33 alinéa 1) du code précité: « *Le fait pour le prêteur ou le bailleur de ne pas respecter l'une des obligations prévues aux articles L. 313-24 (anciennement L312-7) et L. 313-25 (anciennement L312-8) et au deuxième alinéa de l'article L. 313-38 (anciennement L 312-14 deuxième alinéa) est puni d'une amende de 150 000 euros.*"

Dans quels délais agir?

Avant 2008, aux termes de l'ancien article L.110-4 du code de commerce, il était possible d'agir dans les dix ans suivant la connaissance réelle ou supposée des éléments permettant de contester le calcul du taux effectif global attaché à votre prêt.

La situation a changé depuis la loi du 17 juin 2008, portant réforme de la prescription. Entrée en vigueur en date du 20 juin 2008, elle a modifié l'article L.110-4 du code de commerce en réduisant à **cinq ans le délai pour agir contre l'établissement prêteur**. Ce délai commence à courir **au**

moment où vous avez connu ou auriez dû connaître l'erreur affectant votre prêt. Aussi, si le TEG n'est pas mentionné dans votre offre de prêt, le délai court de la signature du contrat. Pour toutes les autres hypothèses, il s'agit du cas par cas. Les décisions des tribunaux varient selon que le consommateur arrive ou non à démontrer que les éléments contenus dans l'offre étaient insuffisants pour l'amener à douter de l'exactitude du TEG.