

LE TAEG

Category: [Le TEG des prêts immobilier](#)

Tag: [Enquête](#)



Pour les prêts souscrits depuis le 1er octobre 2016, le TAEG ou Taux Annuel Effectif Global est venu remplacer le TEG (Taux Effectif Global).

Qu'est-ce que le TAEG ?

Le TAEG est une donnée obligatoire, qui doit être mentionnée « dans tout contrat de prêt régi par la présente section » (article L314-5 du Code de la consommation). Ce taux doit représenter le coût réel du crédit, car il englobe, outre le taux d'intérêt, un certain nombre de frais déterminés par la loi.

Quelle(s) différence(s) avec le TEG ?

Le TAEG a le même objet que le TEG, à savoir informer les emprunteurs sur le coût réel de leur crédit. C'est le mode de calcul qui diffère. Désormais, le mode de calcul est identique pour les prêts immobiliers et pour les prêts à la consommation. La différence réside dans la liste des coûts à inclure.

... et avec le TAEA?

Le TAEA est le Taux Annuel Effectif d'Assurance. Issu de la loi n° 2013-672 du 26 juillet 2013 de séparation et de régularisation bancaire, puis de la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation, ce taux a pour objectif de rendre plus facilement comparable des offres d'assurance différentes. Entré en vigueur le 1er janvier 2015, ce taux doit être calculé en soustrayant du taux effectif global du crédit incluant l'assurance proposée, le taux effectif global du crédit sans cette assurance (articles R314-11 et R314-12 du Code de la consommation). De ce fait, le TAEA n'est représentatif que du coût relatif de l'assurance, dans un plan global de financement.

1) Les frais devant être intégrés au TAEG :

D'après l'article L314-1 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, les taxes, les commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, supportés par l'emprunteur et connus du prêteur à la date d'émission de l'offre de crédit ou de l'avenant au contrat de crédit, ou dont le montant peut être déterminé à ces mêmes dates, et qui constituent une condition pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées. »

En conséquence, les frais devant être intégrés:

- doivent être supportés par l'emprunteur, que ce soit par un apport ou financés par le crédit lui-même. Les sommes avancées par l'emprunteur puis remboursées en fin de prêt doivent également être intégrées (TI Guingamp, 19 décembre 2013, 11-12-000253)
- leur montant doit être connu du prêteur à la date d'émission de l'offre de crédit ou de l'avenant, ou doit pouvoir être déterminé à ces mêmes dates. Ainsi, comme l'a souligné la jurisprudence en matière de TEG, il appartient au prêteur de se renseigner sur le coût des garanties qu'il impose à l'emprunteur (CA Limoges, 06 mai 2014, 13/00683)
- doivent découler d'une condition mise à la charge de l'emprunteur par le prêteur. Ainsi, a contrario, la jurisprudence a pu décider que les frais d'assurance incendie ne constituaient pas une condition pour obtenir le crédit (condition d'octroi) mais une condition d'exécution de celui-ci. Depuis juillet 2012, la jurisprudence n'intègre donc plus ces sommes dans le calcul du TEG, solution qui devrait s'appliquer au TAEG.
- ces frais, « directs ou indirects » peuvent être payés à d'autres organismes qu'au prêteur. Il peut ainsi s'agir des frais d'intermédiaire (courtier par exemple).

L'article R314-4 précise les frais concernés :

« Sont compris dans le taux annuel effectif global du prêt, lorsqu'ils sont nécessaires pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées, notamment :

1° Les frais de dossier ;

2° Les frais 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 ;

3° Les coûts d'assurance et de garanties obligatoires ;

4° 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 ;

5° Le coût de l'évaluation du bien immobilier, hors frais d'enregistrement liés au transfert de propriété du bien immobilier. »

Les deux principaux ajouts de la réforme sont l'intégration au TAEG des frais d'ouverture et de tenue de compte, et celle du coût de l'évaluation du bien immobilier.

Attention, cette liste n'est pas limitative, puisque l'adverbe notamment précède son énoncé. Il sera donc nécessaire que des décisions soient - encore- rendues en la matière, pour que les contours de ce nouvel indice se précisent.

2) Les frais exclus

D'après l'article R314-5 du Code de la consommation:

« Ne sont pas compris dans le taux annuel effectif global :

1° Les frais liés à l'acquisition des immeubles mentionnés au a du 1° de l'article L. 313-1 tels que les taxes y afférentes, les frais d'acte notarié établis en application de la section 3 du chapitre 1er du titre IV bis du livre IV de la partie Arrêtés du code de commerce ;

2° Les frais à la charge de l'emprunteur en cas de non-respect de l'une de ses obligations prévues dans le contrat de crédit.

Des hypothèses complémentaires figurent en annexe au présent code pour le calcul du taux annuel effectif global. »

Ainsi, les frais dits « de notaire » liés à l'acquisition immobilière ne sont pas à intégrer au TAEG. En revanche, les frais liés à la constitution d'une garantie telle qu'une hypothèque ou un privilège de prêteur de deniers, ou la rédaction d'un acte de prêt notarié, sont à intégrer au taux.

A noter : en vertu de l'article R314-10 de ce même code :

« Lorsque l'octroi d'un prêt est subordonné à une phase d'épargne préalable, le taux effectif global est calculé sans tenir compte de cette phase d'épargne. »

3) Les cas particuliers

* Les prêts à taux variable

Comme en matière de TEG, les prêts à taux variable sont traités comme si le taux annoncé initialement allait rester fixe la durée du prêt restant. L'article R314-1 dispose ainsi :

« Le calcul du taux effectif global repose sur l'hypothèse que le contrat de crédit restera valable pendant la durée convenue et que le prêteur et l'emprunteur rempliront leurs obligations selon les conditions et dans les délais précisés dans le contrat de crédit. Pour les contrats de crédit comportant des clauses qui permettent des adaptations du taux d'intérêt

et, le cas échéant, des frais entrant dans le taux effectif global mais ne pouvant pas faire l'objet d'une quantification au moment du calcul, le taux effectif global est calculé en partant de l'hypothèse que le taux d'intérêt et les autres frais resteront fixes par rapport au niveau initial et s'appliqueront jusqu'au terme du contrat de crédit. »

4) Les sanctions

*** En cas d'omission du TAEG**

Des sanctions pénales sont prévues par les articles L341-49 et L341-37 du Code de la consommation: le prêteur encourt 150 000 euros d'amende.

En vertu de l'article L341-49 alinéa 2, « Les personnes physiques coupables encourent également à titre de peines complémentaires l'interdiction, suivant les modalités prévues à l'article 131-27 du code pénal, soit d'exercer une fonction publique ou d'exercer l'activité professionnelle ou sociale dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise, soit d'exercer une profession commerciale ou industrielle, de diriger, d'administrer, de gérer ou de contrôler à un titre quelconque, directement ou indirectement, pour leur propre compte ou pour le compte d'autrui, une entreprise commerciale ou industrielle ou une société commerciale.

Ces interdictions d'exercice ne peuvent excéder une durée de cinq ans. Elles peuvent être prononcées cumulativement. »

L'article L341-34 prévoit quant à lui une sanction civile, qui est la déchéance du droit aux intérêts, « en totalité ou dans la proportion fixée par la juge ». C'est cette sanction qui, lorsqu'elle est mise en application par les juges, peut permettre de récupérer en partie les intérêts versés sur un prêt immobilier dont le TAEG serait erroné.

*** En cas de TAEG erroné**

Que ce soit en matière de prêt ou de découvert en compte courant, l'erreur dans le calcul du TAEG équivaut à un défaut d'indication dudit taux sanctionné à l'identique par la Cour de cassation, à savoir par la substitution du taux d'intérêt légal au taux d'intérêt conventionnel (Cass. com., 17 janv. 2006 : n° 04-11100).

*** En cas de dépassement du taux d'usure**

Le taux d'usure est le taux d'intérêt maximum auquel les prêteurs sont autorisés à prêter. Ce taux est fixé par la loi et révisé tous les trimestres par la Banque de France. Si le TAEG de votre prêt immobilier, recalculé avec tous les frais à inclure, dépasse le taux d'usure, « les perceptions excessives (...) sont imputées de plein droit sur les intérêts normaux alors échus et subsidiairement sur le capital de la créance.

Si la créance est éteinte en capital et intérêts, les sommes indûment perçues sont restituées avec

intérêts légaux à compter du jour où elles ont été payées. ». (article L341-48 du Code de la consommation). De plus, le prêteur encourt, notamment, deux ans d'emprisonnement et une amende de 300 000 euros (article L341-50).

* **Qu'en est-il du taux de période ?**

Ce taux, dénommé également, taux de référence, servait à calculer le TEG des prêts immobiliers, et devait donc, sous peine de déchéance du droit aux intérêts, être mentionné sur tout contrat de prêt.

Le TAEG étant désormais calculé par équivalence, ce taux n'a plus lieu d'être. Seule la durée de la période doit être communiquée à l'emprunteur (article R314-3, premier alinéa):

« Pour toutes les opérations de crédit autres que celles mentionnées à l'article R. 314-2, le taux annuel effectif global mentionné à l'article L. 314-3 est calculé à terme échu, exprimé pour cent unités monétaires, selon la méthode d'équivalence définie par la formule figurant en annexe au présent code. La durée de la période doit être expressément communiquée à l'emprunteur. »

5) Les délais pour agir

* **En cas de TAEG erroné ou d'absence de TAEG :**

La prescription en la matière est de cinq ans à compter de la découverte de l'erreur affectant votre taux, ou d'absence de cette mention. Bien entendu, si le taux ne figure pas dans votre offre de prêt, le délai commence à courir à compter de la signature de votre prêt.

Pour les autres erreurs, il faut réussir à démontrer que l'offre de prêt ne permettait pas de déceler une erreur. Mais la jurisprudence s'est durcie en la matière, et au-delà de cinq années après la signature du prêt, nous vous invitons à beaucoup de prudence.

* **En cas de dépassement du taux d'usure :**

La prescription sur ce point est liée à celle concernant le TAEG recalculé : le délai pour agir est donc de cinq ans à partir de la date du prêt si les informations y figurant permettaient de déterminer que le TAEG était erroné, ou de cinq ans à partir de l'erreur affectant le TAEG en cas contraire.

Concernant l'action publique, elle court à compter du jour de la dernière perception, soit d'intérêt, soit de capital (article L 341-51).

6) Tableau comparatif TEG/ TAEG

Vous trouverez ci-dessous à télécharger un tableau comparatif des dispositions applicables tant au TEG qu'au TAEG:

Comparaison teg et taeg 1 [Comparaison teg et taeg 1 \(939.98 Ko\)](#)

7) Analyse de TEG et de TAEG

Depuis 2011, nous vous tenons régulièrement informés des évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles du droit bancaire.

En matière de Taux Effectif Global (TEG), nous avons analysé et conseillé de nombreux particuliers, certains ayant choisi la voie judiciaire pour faire valoir leurs droits. A cette occasion, les juridictions civiles et la Cour de cassation ont eu à se prononcer sur les conséquences juridiques d'un TEG erroné : la déchéance du droit aux intérêts, avec rétrocession d'une partie des intérêts versés. Après un durcissement des décisions, notamment en matière de prescription, un nouveau paysage semble se dessiner.

La transposition de la Directive 2014/17/UE portant sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel est venue quant à elle transformer le Taux Effectif Global (TEG) en Taux Annuel Effectif Global (TAEG) depuis le 1er octobre 2016.

Mais la question du TEG erroné reste d'actualité, et va se poser désormais la question de la validité du TAEG. Ainsi, ce contentieux suscite l'intérêt d'un bon nombre de praticiens. Pendant ces cinq années de litiges, nous avons vu croître le nombre d'intermédiaires se présentant comme spécialistes des TEG erronés. Nous souhaitons vous mettre en garde quant à ces pratiques qui ne vous seront pas nécessairement favorables. En tant qu'association de défense des droits des consommateurs, nous avons procédé à une analyse de certaines d'entre elles.

Sur le fond, il s'agit de vous vendre un service de conseil et de suivi du contentieux avec, d'une part, des honoraires fixes et, d'autre part, des honoraires variables suivant l'issue de l'action judiciaire pour TEG erroné. Certains sites manquent purement et simplement de professionnalisme, faisant l'impasse sur le TAEG (en vigueur depuis le 1er octobre 2016).

Nous attirons votre attention sur le fait que ces intermédiaires ont le statut de « société ». En conséquence, la démarche est nécessairement à but lucratif, relayant vos intérêts personnels au second plan. Sur la forme, ces intermédiaires proposent une étude d'éligibilité gratuite avant de vous proposer un contrat de services incluant un suivi, une tentative de résolution amiable et un soutien dans le cadre d'une démarche devant la juridiction compétente.

Ce contrat sera alors accompagné des premières factures pouvant atteindre plusieurs milliers d'euros (correspondant aux seuls honoraires fixes). Cette somme pourra et sera également vouée à augmenter tout au long de votre engagement contractuel (notamment des frais d'avocat et toute prestation non expressément prévue dans les clauses du contrat). Bien évidemment, le principal argument de vente est le remboursement de tout ou partie des sommes versées du fait d'une assurance. Toutefois, nous notons que cette assurance est souvent plafonnée et est donc susceptible de ne pas couvrir l'ensemble des frais que vous aurez eu à votre charge tout au long du contrat et, notamment, les frais auxquels vous pouvez être condamnés si vous perdez devant les tribunaux.

Finalement, si la société obtient pour vous, à l'amiable ou en justice, l'application du taux d'intérêt légal en substitution de votre taux d'intérêt conventionnel et donc la rétrocession d'intérêts, il vous sera demandé de régler une facture d'honoraires selon un pourcentage des sommes que vous récupérerez, pourcentage souvent exprimé en HT.

En conséquence, au regard de ces éléments, nous vous invitons à bien appréhender les clauses de ces contrats, a priori alléchants, avant de vous engager. Nous vous recommandons de ne rien signer dès lors que les clauses contractuelles vous sont obscures. Il est nécessaire d'envisager les conséquences qu'entraînera la conclusion d'une telle convention.

En cas de doute sur votre TEG, votre TAEG, ou sur le contenu d'un contrat de prestation de service, nous restons à votre disposition. Contrairement à ces sociétés, notre statut d'association à but non lucratif vous garantit notre neutralité et la défense de vos intérêts.

Contact: teg@adc54.biz

