

ARTICLE 92 PROJET DE LOI DE FINANCE 2014 : TAUX EFFECTIF GLOBAL DES PRÊTS IMMOBILIERS

Category: [Prêt immobilier, TEG, TAEG](#)

Tag: [Scandale](#)



Les erreurs de calcul de TEG des banques ne concernent pas que les particuliers.

Cela touche également les sociétés ou les collectivités locales ! La loi de finances 2014 va peut-être permettre de "sauver le soldat banque" ! Le conseil constitutionnel a mis fin à la partie !

Nancy, le 21/03/2014

Dans la continuité des informations communiquées sur le TEG des prêts accordés aux collectivités locales, nous publions un jugement du TGI de Nanterre rendu le 7 mars 2014. La commune de Saint Maur des Fossés a eu raison de faire l'action en justice.

Nous publions le jugement : [le jugement du TGI de Nanterre du 7 mars 2014](#)

Attention ! Celui-ci est susceptible d'être frappé d'appel.

Nancy, le 31/12/2013

Champagne ! Quel beau cadeau pour ce dernier jour de 2013 ! La tentative du gouvernement de sauver le "soldat banque" a échoué ! Le conseil constitutionnel a censuré les paragraphes deux et trois de l'article 60 devenu l'article 92 !!! Ces deux "choses" honteuses prévoyaient une amnistie pour les banques en cas d'erreur dans les mentions obligatoires du TEG et un nouveau mode de calcul très favorable aux banques. Ces nouveautés s'appliquaient aux personnes morales sans distinction entre les collectivités locales et les personnes morales de droit privé !

RATE !!!! Ces dispositions ont été censurées car ne rentrant pas dans le cadre d'une loi de finance... En terme technique, cela s'appelle un cavalier... Nous publions les commentaires du Conseil Constitutionnel. Nous osons espérer que cette vilénie sera perdue de vue !

[La Décision n° 2013-685 DC du 29 décembre 2013 du Conseil Constitutionnel](#)

Nancy, le 24/11/2013

En préambule, cet article ne concerne pas les consommateurs particuliers.

Il n'y a donc pas de changement pour cette catégorie de clients emprunteurs. Pour plus d'informations, nous vous conseillons de visiter notre site ufcnancy.biz dédié à la vérification du TEG.

Pour disposer de tous les éléments nécessaires, nous reproduisons l'article 60 de la loi de finances qui vous permettra de disposer du texte de référence.

[L'article 60 de la loi de finances 2014](#)

L'article L. 313-1 du Code de la consommation impose un certain nombre d'informations à communiquer aux clients des banques souhaitant effectuer un emprunt immobilier (pour plus d'informations, nous vous conseillons de visiter notre site ufcnancy.biz dédié à la vérification du TEG). Le nombre de dossiers examinés depuis le 3 novembre 2011 a permis de constater que de nombreux emprunts ont des TEG faux pour de multiples raisons.

Cette situation existe aussi pour les collectivités locales qui ont signé des contrats dits "toxiques" tant le coût indexé sur des produits financiers spéculatifs ont et vont générer des surcoûts considérables.

Devant cette situation, le Conseil Général de la Seine Saint Denis a assigné la banque devant le TGI de Nanterre. Le tribunal, par un jugement rendu le 8 février 2013 , a rejeté l'argument d'une mauvaise information communiquée par la banque estimant, au regard du fonctionnement de la collectivité, qu'elle disposait de toutes les compétences voulues. Par contre, il a constaté l'absence de TEG dans les échanges de télécopies entre le Conseil Général et la banque aboutissant à l'accord du prêt. Le tribunal a donc fort logiquement conclu que la banque était déchue de son droit aux intérêts conventionnels pour être remplacé par les intérêts au taux légal.

Nous publions ci-dessous ce jugement à l'origine du trouble grave que nous constatons.

[Le jugement du TGI de Nanterre du 8 février 2013](#)

Selon les informations contenues dans l'article 60 de la LPF 2014, SFIL a vu 196 assignations déposées et DEXIA, 54 procédures depuis le 8 février ! Cette information nous conforte dans l'analyse de la situation au regard du non respect des obligations de l'article L. 313-1 du Code de la Consommation.

Une analyse de la situation des collectivités locales par Maître Michel KLOPFER est intéressante pour bien comprendre la situation. Elle contient aussi des informations complémentaires sur les conséquences du TEG faux. Nous la publions extraite du site www.cabinetmichelklopper.fr.

[Les commentaires de Maître Michel KLOPFER](#)

Devant les conséquences de jugement frappé d'appel, le gouvernement a décidé d'inclure dans la loi de finance 2014 un article 60 que vous trouverez en format PDF ci-dessous :

[L'article 60 de la loi de finances 2014](#)

Nous avons mis en rouge la partie la plus importante et en gras noir l'analyse de Monsieur Le Ministre pour justifier la demande de modification de l'article L. 313-2 du Code de la Consommation.

La situation sera la suivante si cet article est voté :

1) Absence de la mention du Taux Effectif Global :

Le gouvernement a fait simple... Il demande une loi d'amnistie si les conditions suivantes sont remplies:

1. **le montant ou le mode de détermination des échéances de remboursement du prêt en principal et intérêts ;**
2. la périodicité de ces échéances ;
3. le nombre de ces échéances ou la durée du prêt.

Cela s'appliquerait à toutes les procédures en cours. Cette partie de l'article tuerait donc les 250 procédures en cours en cas d'absence du Taux Effectif Global !

Plus grave encore ! Ce texte vise les personnes morales. On a donc profité de cette modification pour inclure les entreprises qui ne sont en rien concernées par les emprunts toxiques des collectivités locales !!!!

Nous sommes stupéfaits de la situation. Certaines banques spécialisées ont fait des propositions de produits hautement discutables dédiés à une catégorie très précise de clients. Ces produits bancaires servent de prétexte pour étendre cette loi à tout le pays et à toutes les personnes morales !!! A notre connaissance, les SARL, SAS, SELARL n'auront pas de fonds de compensation réservé aux collectivités locales alimenté à hauteur de 100 millions d'€ par an pendant 15 ans !!!!

On profite de cette situation pour modifier l'article L. 313-2-1 du Code de la Consommation. Nous reproduisons ci-dessous la modification proposée :

« Art. L. 313-2-1. - Lorsqu'un contrat de prêt conclu entre un établissement de crédit et une personne morale mentionne un taux effectif global inférieur au taux effectif global déterminé comme il est dit à l'article L. 313-1, l'intérêt conventionnel reste dû par l'emprunteur mais celui-ci a droit au versement par le prêteur de la différence entre ces deux taux appliquée au capital restant dû à chaque échéance. »

La loi d'amnistie ne suffisant pas, on a en a profité pour inclure les "personnes morales " dans le nouveau mode de calcul !!!! Les banques doivent préparer le champagne....

La situation serait la suivante :

- Situation actuelle : Prêt au taux conventionnel de 4 % souscrit en 2011. Le TEG mentionné est de 4.10 %.
- TEG réel : 5 %
- La sanction serait simple : Le taux de 4 % serait remplacé par les intérêts au Taux Légal de 0.71 %
- La situation si cet article est voté :
- Prêt au taux conventionnel de 4 % souscrit en 2011. Le TEG mentionné est de 4.10 %.
- TEG réel : 5 %
- Erreur dans le calcul : 0.9 %
- Le taux d'intérêt serait ramené de 4 % à $4\% - 0.9\% = 3.1\%$ au lieu de 0.71 % !!!!

En outre, le différentiel ainsi calculé s'appliquerait sur les échéances restant dues et non la totalité du prêt ! La sanction est plus que légère au regard de la situation. Il ne paraît pas inutile de rappeler la réponse ministérielle en date du 23 août 2011 reproduite ci-dessous :

[La réponse ministérielle du 23 Août 2011](#)

Il est clairement indiqué que le taux de 0.65 % appliqué en lieu et place des intérêts conventionnels est une juste sanction au regard de la faute commise sur le calcul du TEG.

Il convient aussi de préciser que la jurisprudence condamne les banques depuis 1974 et ce sans interruption ! Nous disposons de plus de 150 arrêts de Cour d'Appels ou de la Cour de Cassation allant dans ce sens. Nous sommes donc légèrement étonnés quand nous lisons qu'il n'existe pas de sanctions. Nous sommes par contre stupéfaits que les banques ne savent pas gérer les TEG et ce depuis 40 ans !!!!

Il nous semble que ce cadeau somptueux ne devrait pas exister et ce, d'autant plus qu'il y a un précédent ! En 1991, il a été constaté que les banques ne remettaient pas l'échéancier de remboursement. Là encore, la violation de la loi était flagrante ! Devant le nombre considérable de procès, une loi d'amnistie a été votée en 1996 prévoyant aussi l'impossibilité d'attaquer sur ce fondement !

Sauf que cela n'a pas plu à des consommateurs qui ont attaqué l'état Français devant la Cour Européenne des Droits de l'Homme . L'arrêt VEZON rendu le 18 avril 2006 a condamné fermement l'Etat français ! Il a été considéré que celui-ci n'avait pas à s'insérer dans les relations entre banques et clients s'agissant de contrats privés ! En outre, la haute cour a estimé que la santé bancaire de l'époque ne justifiait pas une telle mesure. Au regard des bilans et des bénéfices importants de ces établissements, peut-on considérer les banques en péril en 2013 ? Nous avons une autre idée de la notion de péril....

Nous publions l'arrêt rendu ci dessous :

[L'arrêt VEZON rendu par la CEDH le 18 avril 2006](#)

Parallèlement à ce document publié, nous informons nos députés de la situation qui expose les personnes morales à une situation injuste.

Nous vous tiendrons informés de la suite des événements.

