LES CONSÉQUENCES DU TEG FAUX EN MATIÈRE DE PRÊT IMMOBILIER

Category: Prêt immobilier, TEG, TAEG
Tag: Scandale

Nous avons souhaité vous communiquer les résultats d'une étude juridique portant sur les conséquences d'un TEG erroné.

Un site est ouvert à l'adresse ADC Lorraine - Banque et placement

Nancy, le 02/01/2016

Nous vous communiquons le taux des intérêts qui se substitueront aux intérêts en cas d'erreur de calcul du TEG. Celui varie tous les 6 mois

Taux d'intérêt légal pour le 1er semestre 2019 : quelle évolution ?

Il est de 1.01 pour les 6 premiers de 2016.

Nancy, le 08/12/2014

Nous avons gagné notre premier dossier devant la Cour de Cassation !

Notre adhérente avait un prêt générant de faibles intérêts. La somme contestée était d'environ 1500 €. Le juge de proximité de Nancy lui avait donné tort.

La Cour de Cassation, par un arrêt rendu le 26 novembre a cassé le jugement !

La haute cour a estimé que la prescription commençait à partir de la découverte et non de la signature. Il est ainsi confirmé pour les consommateurs non avertis que cet argument des banques ne vaut rien...

En outre, les frais de notaires sont bien concernés pour le calcul du TEG !

Nous publions cet arrêt qui nous conforte dans nos analyses !

L'arrêt n° 13-24168 du 26 novembre 2014

Nancy, le 05/01/2014

Sur le site de l'UFC QUE CHOISIR est paru un article sur le calcul du TEG qui complète l'article paru dans le numéro de janvier 2014.

Celui-ci indique trois cas où le TEG peut être considéré comme faux.

Nous sommes réservés sur ces informations. En effet, la liste des éléments à intégrer ne se limite pas aux 3 cas cités dont un très difficile à vérifier (calcul sur 360 jours au lieu de 365 pour les intérêts) au vu des dossiers que nous traitons . Nous en avons recensés plus de 14 ! Nous vous conseillons plutôt de vérifier si les frais de notaires, les frais de garanties ou les frais de l'assurance emprunteur n'ont pas été oubliés ou minorés.

Le TEG est un ingrédient essentiel pour faire jouer la concurrence. Le minorer peut permettre de capturer un client qui ne serait pas venu...

Retrouvez toute la richesse possible de l'action sur le site dédié à cette action menée par notre association Association de Défense des Consommateurs de Lorraine

Nancy, le 08/09/2013

Nous avons communiqué aux députés et sénateurs lorrains en juillet 2012 le problème du calcul du TEG par les banques.

13 d'entre-eux (9 députés et 4 sénateurs) ont posé une Question Ecrite au gouvernement sur ce sujet.

Le 27/08/2013, il a été publié une réponse à 8 d'entre-elles. Il est bien confirmé que les frais de notaires doivent être inclus dans le calcul du TEG.

Nous publions à titre d'exemple, la Question Ecrite de Monsieur Christian ECKERT, député :

Question écrite n° 2496 - Monsieur Christian ECKERT

Cette information est aussi présente dans la page nouveautés du site dédié à cette action qui est : ADC Lorraine - Banque et placement

Nous restons en attente d'une réponse pour un député et pour les 4 posées par les sénateurs. Mais il est hautement raisonnable de penser qu'elle sera identique.

La totalité sera mise en ligne.

L'importance de cette information est grande. Les réponses ministérielles peuvent être utilisées dans des procédures !

Nancy, le 27/10/2012

A l'occasion de la sortie de notre revue, nous avons voulu faire le point sur les erreurs affectant le TEG. Cela fait un an que l'action a été lancée.

ANTIPAC 123 : Le TEG dans tous ses états !

Nancy, le 25/02/2012

Nous avons publié le taux de l'usure du premier trimestre 2012 suite à sa publication au JO.<br

Nancy, le 08/02/2012

Le journal officiel a publié au JO du 07/02/2012 le taux d'Intérêt Légal pour l'année 2012

Il est de 0.71 %.

Cela servira donc de base pour le calcul des intérêts dus en cas d'erreur du TEG afférant un prêt immobilier.
3 Novembre 2011

Communiqué :

Prêts immobiliers : Les conséquences des erreurs de calcul du Taux Effectif Global

Dans le cadre de notre activité juridique, nous avons constaté au travers d'une jurisprudence constante depuis plus de 30 ans les conséquences du non respect du calcul du Taux Effectif Global. Le calcul de cet ingrédient fondamental doit intégrer la totalité des frais :

Toute omission dans le calcul du TEG génère en effet, en application de l'article L. 313-33 du Code de la Consommation, la déchéance du droit aux intérêts pour l'ensemble de l'emprunt et le remboursement des sommes perçues pour la période non prescrites. Le taux d'intérêt conventionnel sera alors remplacé par le taux d'intérêt légal en vigueur à la date de signature du prêt.

Notre service juridique a recensé de nombreux arrêts de la Cour de Cassation permettant de déterminer 10 situations bien identifiées permettant de présenter une demande justifiée à la banque. La liste ci-dessous n'est évidemment pas limitative. Il s'agit des erreurs potentielles suivantes :

- Des sommes versées à des intermédiaires, même si elles sont stipulées par des actes distincts du prêt ;
- Une 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 exigée par le prêteur ;
  Et plus généralement les primes des 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 préteur
- Des frais d'adhésion à une convention de cautionnement mutualiste ;

Afin que les consommateurs disposent d'une information complète sur ces dispositions, nous ouvrons le site ADC Lorraine - Banque et placement

Ce site explique en page accueil l'action. Chaque situation comprend une lettre type, une aide explicitant la nature des frais concernés et les arrêts de la Cour de Cassation qui nous ont permis de proposer cette action.

Nous créons un pôle bancaire destiné à aider les consommateurs qui seraient dans le doute. Celui-ci sera joignable uniquement par courrier à adresser

3 Rue Guerrier de Dumast,
54000 NANCY

ou par mail à teg@adc54.biz

L'ADC Lorraine demande que les banques tirent toutes les conséquences de ces erreurs dans le calcul du Taux Effectif Global en accédant aux demandes des clients concernés.

CONTACT PRESSE : 03 83 85 51 95