PROJET DE RÉFORME DU TEG DES PRÊTS IMMOBILIERS : LES BANQUES SERONT CONTENTES !

Category: Prêt immobilier, TEG, TAEG
Tag: Scandale

Notre association agit depuis 2011 dans la vérification du TEG des prêts immobiliers. Le projet de loi déposé va régler les soucis des banques !

Nous avons ouvert en 2011 le site ADC Lorraine - Banque et placement qui permettait de vérifier le calcul du TEG. Cette action s'appuyait sur une loi datant de 1966 confortée par 37 ans de jurisprudence constante de la Cour de Cassation !

Les contrôles faits dans les très nombreux dossiers que notre pôle bancaire a traité a révélé que 99 % des TEG étaient faux !!!! Cela a duré jusqu'en juin 2013. A partir de cette date, la Cour de Cassation a commencé à rejeter les demandes des consommateurs. En 2018, on peut estimer que seuls 15 à 20 % des TEG sont faux au regard de la jurisprudence actuelle !

Mais cela ne suffisait sans doute pas... Le projet de loi intitulé "pour un état au service d'une société de confiance" va changer définitivement la donne s'il est voté. Vous trouverez ci-dessous l'article 32-1 de celle loi :

L'article 32-1 du projet de loi pour un état au service d'une société de confiance

- Nous avons extrait les 2 passages clés de cet article :

> *b) L'ensemble des sanctions manque aujourd'hui de cohérence et de lisibilité, car résulte d'une sédimentation normative et jurisprudentielle. Ces sanctions soulèvent des interrogations quant à leur articulation (loi spéciale versus loi générale), et leur proportionnalité. En effet, en ce qui concerne les sanctions civiles prononcées dans le cadre des prêts aux entreprises, la seule sanction applicable est la nullité de la clause d'intérêt et l'application du taux légal. Même si elle paraît peu prononcée, elle soulève toutefois la*

> *question de sa proportionnalité. En effet, même une faible erreur de TEG ou un TEG surestimé (c'est-à-dire quand l'erreur est favorable à l'emprunteur) sont susceptibles d'être sanctionnés comme un défaut de TEG, sans ménager de marge d'appréciation au juge. De même la déchéance totale du droit aux intérêts prononcée en matière de crédit à la consommation n'apparaît pas en mesure de répondre au critère de proportionnalité de la sanction en ce qu'elle est à la fois automatique et non modulable.*

3. ANALYSE DES IMPACTS DES DISPOSITIONS ENVISAGÉES

3.1. Impact pour les consommateurs/particuliers

> *L'effet attendu de cette réforme est une plus grande proportionnalité des sanctions au regard des préjudices effectivement subis par les particuliers en cas d'erreur ou de défaut du TEG/TAEG. Cette mesure n'aura pas d'effet sur la demande de crédits des ménages, ni sur les conditions d'octroi de ceux-ci.*

Les termes sont très flous mais on peut penser que l'ancien système qui consistait à remplacer les intérêts légaux par les intérêts aux taux légal va disparaitre pour un régime nettement plus sympathique pour les banques... Il est considéré que le système existant était trop favorable !!! La cerise sur le gâteau ? Cela sera fait par ordonnance !!! Mais le texte est tellement flou (on se demande pourquoi...) qu'il est difficile de voir ce qui va sortir du chapeau... Nous allons prendre un risque. Nous sommes persuadés qu'il sera "accordé" le différentiel entre le taux réel et le TEG...

Dans cette hypothèse, nous vous déconseillons d'aller chercher des noises sur une erreur de TEG. Actuellement, il est beaucoup plus intéressant de renégocier son emprunt que d'aller engager le combat en justice sur un TEG faux...