



102 avenue Henri Barbusse
92700 Colombes

01 56 05 84 44
expertiseurs-du-credit.fr
info@expertiseurs.fr

M. Richard PASTEL
664 chemin du Vignier
F-38790 Charantonnay

Compte-rendu d'experts

A Colombes, le 17 mars 2017

À votre demande et sur la base des pièces que vous nous avez transmises, nous avons réalisé ce Compte-rendu d'experts, qui constitue une analyse technique sur votre contrat de prêt. Ce document utilise des références législatives et jurisprudentielles qui ne constituent en rien un avis ou une consultation juridique.

Vous êtes désormais informé, en cette date du 17 mars 2017, de l'existence d'une irrégularité vous permettant d'envisager favorablement une indemnisation.

Nous vous souhaitons bonne lecture de ce document, et restons à votre disposition pour répondre à toutes les questions qu'il susciterait. Soyez persuadé que nous sommes à vos côtés, dans une approche très sécuritaire, pour que vos droits soient respectés.

*Le Service Technique
des Expertiseurs du Crédit*

Sommaire

- 1 Information générale sur les crédits immobiliers
 - 2 Extrait de votre contrat de crédit, erreur surlignée
 - 3 Irrégularité détectée et jurisprudences
 - 4 Calcul du réajustement de votre crédit au taux légal
 - 5 Comment obtenir réparation
 - 6 L'avocat pressenti pour vous défendre
 - 7 Conclusion
-

Annexe 1 – Textes de loi

Annexe 2 – Contrat d'Assistance Technique et Lettre de Mission

1. Le contexte légal du crédit immobilier

1

Dans un premier temps, il est important de poser le contexte juridique général relatif au crédit immobilier ainsi que son périmètre d'application.

Les dispositions de l'article L. 312-2 du Code de la consommation ([Annexe 1](#)) définissent le crédit immobilier comme étant un contrat de prêt « *consenti, de manière habituelle, par toute personne physique en vue de financer, pour les immeubles à usage d'habitation, leur acquisition en propriété* (y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis) ; *les dépenses relatives à leur construction ; ainsi que l'achat de terrains* destinés à la construction de ces immeubles ». »

Le champ d'application des dispositions relatives au crédit immobilier étant fixé, tout autre type d'opération est exclu : crédit à la consommation (construction d'une piscine, de panneaux solaires par exemple), crédit souscrit par des personnes morales de droit public (comme les collectivités locales, les hôpitaux par exemple), ou encore un crédit destiné à financer une activité professionnelle, qu'il soit souscrit par une personne physique ou morale.

L'offre de crédit immobilier répond à un formalisme strict et exigeant auquel doit répondre l'organisme de prêt, c'est-à-dire la banque. Pas moins d'une dizaine de textes tirés des articles L. 312-7 à L. 312-14-2 du Code de la consommation ([Annexe 1](#)) encadrent l'offre préalable de prêt. Le but affiché est la protection du consommateur. Concernant la mise en œuvre effective de cette base légale, il est nécessaire de se référer à la jurisprudence (essentiellement les arrêts de la Cour de cassation et des Cours d'appel) dont les décisions illustrent l'interprétation de ces textes ainsi que leur application par les juridictions.

Il est indispensable de comprendre le contexte global : le banquier, professionnel du crédit, est un expert en la matière, alors que le particulier n'a généralement que peu de notions sur le sujet. C'est pourquoi le législateur a tenté de réinstaurer l'équilibre dans la relation banquiers/particuliers, en imposant une information stricte et exacte du consommateur afin de lui permettre une comparaison entre les différentes offres qui lui sont faites. Les sanctions en cas de non-respect de ces règles sont très sévères et devant un tribunal, le particulier a l'avantage important d'avoir été confronté à un professionnel ayant des obligations dont les manquements sont lourdement sanctionnés.

2. Les obligations de la banque

De manière générale, le banquier est tenu d'un devoir d'information et de conseil pour permettre à l'emprunteur, particulier non averti, de disposer d'un consentement éclairé. Il doit par ailleurs respecter certaines règles impératives de protection des emprunteurs, codifiées aux articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation. Figurent notamment parmi ces obligations, le devoir d'informer l'emprunteur sur le coût réel du crédit. À défaut, des sanctions peuvent être prononcées.

C'est cette obligation principale qui nous préoccupe dans le cadre de cette étude.

3. Les délais pour agir, en fonction de votre profil

2

Avant tout engagement contentieux, il est nécessaire de s'assurer que l'action envisagée ne sera pas couverte par la prescription.

En effet, l'article 1304 du Code civil ([Annexe 1](#)) dispose que « *dans tous les cas où l'action en nullité ou en rescission d'une convention n'est pas limitée à un moindre temps par une loi particulière, cette action dure cinq ans* ».

En principe, vous disposez donc d'un délai de cinq ans à compter de la date de signature de l'offre de crédit - formant le contrat de prêt - pour agir en justice et ainsi assigner votre banque en justice. La saisine de la juridiction devant intervenir avant l'expiration des cinq années.

Cependant, il est important de noter que ce même article 1304 du Code civil dispose que « *ce temps ne court (...) dans le cas d'erreur ou de dol, (que) du jour où ils ont été découverts* ».

Quel est le point de départ de ce délai de cinq ans ?

Le juge appréciera souverainement votre profil de consommateur :

- Si vous êtes considéré comme un **particulier néophyte**, vous ne pouvez pas déceler par vous-même une erreur technique, nécessitant obligatoirement l'intervention d'un professionnel. Le point de départ du délai de prescription peut alors être déplacé au jour où vous avez eu effectivement connaissance du vice affectant le prêt. La révélation de l'anomalie par Les Expertiseurs du Crédit peut constituer le point de départ.
- En revanche, si vous êtes un **particulier averti** (en raison de votre métier, études ou autres) du domaine financier, bancaire et/ou immobilier, le point de départ de votre prescription débute à la **date d'accord** de votre crédit, à savoir la date d'acceptation de l'offre de prêt.

Par ailleurs, il est à noter que certains vices de forme jugés trop manifestes, c'est-à-dire parfaitement décelables sans connaissances particulières, font courir le délai de prescription à compter de la date d'acceptation de l'offre de prêt, ce, quel que soit le profil du consommateur.

Il s'agit ainsi, pour chaque dossier, d'une appréciation au cas par cas de sorte qu'il est difficile pour un dossier en particulier de savoir *a priori* si le Tribunal accordera ou non cette dérogation. L'emprunteur qui agit contre sa banque alors que le délai de cinq ans a, normalement, expiré n'a donc pas la certitude que sa contestation aboutira.

Les juridictions vont donc décider, au cas par cas, dossier par dossier, de faire appliquer ou non la dérogation qui permet aux emprunteurs « consommateurs » d'agir au-delà du délai de cinq ans à compter de la date d'acceptation de leur contrat de crédit. **Nous observons que, depuis fin 2016, les juridictions sont de plus en plus dures dans leur acceptation de cette extension au moment de la date de révélation de l'irrégularité. Il y a donc un risque réel d'être déclaré irrecevable dans ce contexte. N'hésitez pas à nous questionner sur cette notion de « facilité de détection » pour votre cas.**

D'autre part, en droit, la prescription s'éteint automatiquement vingt ans après la signature du contrat, comme le précise l'article 2232 du code civil : « *Le report du point de départ, la suspension ou l'interruption de la prescription ne peut avoir pour effet de porter le délai de la prescription extinctive au-delà de vingt ans à compter du jour de la naissance du droit* ».

4. Sanction encourue par la banque

3

4.1. La logique de la réparation qui vous est due

En phase judiciaire, il est demandé au Tribunal de prononcer la nullité de la stipulation relative aux intérêts conventionnels et, par voie de conséquence, ordonner la substitution du taux légal au taux conventionnel du prêt. Cela revient à :

- Annuler intégralement tous les intérêts contractuels du passé et du futur ;
- Pour le passé : recalculer les intérêts sur la base du taux légal et exiger de la banque qu'elle reverse le trop-perçu des intérêts indûment prélevés. Ceci en conformité avec l'arrêt de la Cour de cassation du 13 mars 2007 – pourvoi n° 05-2011 ([Annexe 1](#)). Il est également possible de solliciter, non pas une restitution des intérêts indûment prélevés, mais le réajustement sur le capital restant dû par voie de compensation. Quoiqu'il en soit, cette somme est gagnée ;
- Pour le futur : recalculer les échéances à venir sur la base du taux légal ;

4.2. Qu'est-ce qu'un taux légal ?

Prévu par l'article L. 312-3 du Code monétaire et financier ([Annexe 1](#)), le taux de l'intérêt légal vise à apporter réparation en cas de dommage. Jusqu'en 2014, il était publié chaque début d'année au Journal Officiel et était fixé année par année civile.

Il correspondait, pour l'année considérée, à la moyenne arithmétique des douze dernières moyennes mensuelles des taux de rendement actuariel des adjudications de bons du Trésor à taux fixe à treize semaines. Nous sommes d'accord, c'est incompréhensible.

Ceci prévalait pour les années antérieures à 2014.

À compter de janvier 2015, le décret n° 2014-1115 du 2 octobre 2014 ([Annexe 1](#)) change la donne sur les modalités de calcul de ce taux d'intérêt légal qui devient semestriel. Codifié à l'article L. 313-2 du Code monétaire et financier, le taux légal intègre les indices suivants :

- Le taux des opérations principales de refinancement de la Banque centrale européenne en vigueur deux mois avant le début du semestre considéré ;
- Le taux des nouveaux crédits aux sociétés financières résidentes (hors découverts) dont la période de fixation initiale du taux est inférieure ou égale à un an ;
- Le taux des opérations principales de refinancement de la banque centrale européenne en vigueur simultanément.

Pour le premier semestre 2017, le taux légal est de 0,90 %.

4.3. Quel taux légal sera retenu au titre de la sanction ?

Jusqu'au mois d'octobre 2014, il était classique de voir retenu au titre de la sanction, la substitution du taux légal subissant ses modifications successives.

Autrement dit, ceci signifiait que le calcul des intérêts devait être effectué, concernant le passé, pour chaque année au taux légal annuel correspondant et, concernant le futur (c'est-à-dire à compter de 2015), au taux légal semestriel correspondant.

Légitimement, une certaine inquiétude pouvait exister à propos du futur, en raison du caractère variable et aléatoire du taux d'intérêt légal.

Avant cette date d'octobre 2014, nos avocats partenaires développaient l'argumentation suivante :

- A la souscription de son crédit, mon client a souhaité lisibilité et prévisibilité de sa charge mensuelle, au moyen d'un taux fixe ;
- Il convient donc, pour le futur, de lui apporter la même constance ;
- Pour rappel, il s'agit d'une sanction de la banque et à ce titre, mon client ne peut en aucun cas être pénalisé par une évolution du taux inconnue à ce jour ;
- Etc.

Par un arrêt de la Cour d'appel et presque conjointement un arrêt de la Cour de cassation, tous deux datés du mois d'octobre 2014, cette logique se voit confirmée.

Le taux légal à retenir est celui en vigueur au jour de l'acceptation du contrat de prêt, ce, pour l'ensemble de la sanction. Par ailleurs, si un avenant au contrat de prêt a été conclu, les taux légaux à retenir sont ceux en vigueur au jour de l'acceptation de l'offre de prêt, puis ceux en vigueur au jour de l'acceptation de(s) l'offre(s) d'avenant(s) à compter de celui ou ceux-ci.

C'est d'ailleurs sur cette base que nous avons effectué le calcul de remise au taux légal des intérêts issus de votre contrat de prêt.

Cependant, pour le cas où cette solution vous avantagerait et notamment concernant un prêt antérieur à 2010, nous effectuons notre calcul sur la base du taux légal révisé annuellement puis, pour le futur, sur la base forfaitaire de 1,50%. Dans cette hypothèse, il est exigé, dans le cas où le taux légal venait à être supérieur à votre taux nominal de départ, que ce soit ce dernier qui prévale.

A ce sujet et au regard des deux arrêts précités, nos avocats partenaires précisent que :

« Une lecture combinée de ces deux arrêts pose en principe que la sanction du TEG absent ou erroné est le remplacement du taux conventionnel par le taux légal annuel en vigueur à la date du contrat.

Le taux substitué par le juge pour toute la durée du prêt, c'est à dire le passé et l'avenir, est donc un taux fixe et connu au moment de la sanction.

Sur la base de ces deux décisions, il est possible de déterminer dès à présent le montant des intérêts économisés pour toute la durée du crédit immobilier ».

4.4. Historique annuel du taux légal

Pour rappel, nous reprenons ci-dessous les différents taux des années précédentes.

5

Année	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Taux légal	2,27%	2,05%	2,11%	2,95%	3,99%	3,79%	0,65%	0,38%

Année	2012	2013	2014	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1
Taux légal	0,71%	0,04%	0,04%	0,93%	0,99%	1,01%	0,93%	0,90%

Nous vous remettons une simulation du « Calcul du réajustement au taux légal » établie sur la base du taux légal en vigueur l'année d'accord de votre contrat de prêt (date d'acceptation de l'offre), le cas échéant modifiée en raison des avenants éventuels.

Si votre prêt a été contracté avant 2010, nous conservons pour le passé, la logique d'un calcul effectué sur la base du taux légal subissant ses changements successifs. Concernant le futur, nous évaluons forfaitairement le taux légal à 1,50%.

En phase judiciaire et à la demande du juge, c'est à la banque de fournir le tableau d'amortissement rectificatif afférant à votre prêt. Elle devra vous remettre un document définitif permettant d'avoir une lecture des gains potentiels.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle, comme nous l'indiquons, nous ne chiffrons pas la phase d'anticipation ou de déblocage successifs des fonds générant des intérêts intercalaires. Encore une fois, ce sera à la banque de fournir ce document définitif.

4.5. Confusion avec la déchéance d'intérêt

Sur le terrain de la sanction applicable, les banques tentent parfois de déplacer le fondement des demandes.

En effet, elles orientent le débat sur une soi-disant demande de **déchéance** du droit aux intérêts. Cette sanction est fondée sur l'article L. 312-33 du Code de la consommation lequel dispose que « *le prêteur ou le bailleur pourra en outre être déchu du droit aux intérêts, en totalité ou dans la proportion fixée par le juge* ».

La déchéance consiste en la remise en cause intégrale ou partielle du droit aux intérêts de la banque, ceux du passé et ceux du futur, à la faveur du pouvoir discrétionnaire du juge.

L'objectif des banques est d'égarer les emprunteurs sur ce fondement afin de permettre au juge de disposer d'une marge de manœuvre : celle de baisser le taux selon son appréciation souveraine.

Cependant, l'article L. 312-33 du Code de la consommation vise exclusivement les manquements afférents à **l'offre de prêt** et non **le contrat de prêt**, à savoir l'offre de prêt une fois acceptée. En effet :

- La déchéance sanctionne une irrégularité présente au sein de **l'offre de prêt**,

- La nullité sanctionne celle présente au sein du **contrat de prêt**.

La demande fondée sur la « nullité de la stipulation des intérêts conventionnels et leur substitution par le taux légal » n'appelle aucun pouvoir modérateur du juge dans le prononcé de la sanction. La banque est fautive ou elle ne l'est pas. Si elle l'est, la seule sanction est **l'application intégrale** de cette demande : la nullité de la stipulation du contrat de prêt relative aux intérêts conventionnels.

6

D'où l'importance de confier son dossier à des professionnels du sujet : pour la partie technique initialement où aucune place ne doit être laissée aux assertions de la partie adverse.

- Pour Les Expertiseurs du Crédit, c'est l'établissement d'un Rapport pertinent, clair et intelligible par les juges. L'assistance également aux objections adverses qui doivent être fermement contrées. Puis le contrôle des calculs au moment du jugement, pour qu'ils soient conforme à la sanction prononcée en votre faveur.
- Pour l'aspect du droit ensuite, avec l'intervention d'un avocat expert en droit bancaire et de la consommation.

C'est ce tandem soudé qui permet d'optimiser vos chances de succès et ainsi le montant des gains à réaliser.

5. Quelle est la portée d'un avenant ?

Pour de multiples raisons, après la mise en place du prêt, celui-ci peut faire l'objet d'aménagements et/ou de modifications au moyen d'avenant :

La distinction est la suivante :

- S'il n'est pas nécessaire de modifier la « lettre » du contrat de prêt : il s'agit d'un **aménagement** ne nécessitant pas le formalisme d'un avenant. En effet, une option intégrée au contrat de prêt peut être prévue et il suffit alors de lever celle-ci. A titre d'exemple, si le contrat peut prévoir la modification du montant des échéances, une simple lettre permet alors sa mise en place.
- S'il est nécessaire de modifier les termes du contrat de prêt : il s'agit d'un **avenant** répondant à un formalisme strict et protecteur. Un avenant a une nature contractuelle en ce qu'il nécessite l'accord des deux parties et est signé en deux exemplaires. Cependant, celui-ci se « greffe » au contrat de prêt initial et n'en modifie que certains points spécifiques sans en modifier l'objet. Répondant aux dispositions du Code de la consommation, l'avenant au contrat de prêt doit être signé dans le respect de la loi Scrivener (délai de réflexion de dix jours). A titre d'exemple, il est nécessaire de contracter un avenant dans le cadre d'une renégociation de son crédit aboutissant à une baisse du taux nominal.

Dans le cas d'un avenant, nous sommes donc en présence d'un nouveau contrat, qui pourra faire naître, ou à l'inverse purger (pour l'avenir), une irrégularité.

Afin de déterminer la portée de la sanction sollicitée, il est alors nécessaire d'effectuer une analyse au cas par cas, selon les situations ci-après :

- **Irrégularité viciant le contrat de prêt initial mais non reprise dans son avenant :** la sanction demandée porte de la date d'acceptation de l'offre de prêt initial à la date d'acceptation de l'offre d'avenant.
- **Irrégularité viciant le contrat de prêt initial ainsi que son avenant :** la sanction demandée porte de la date d'acceptation de l'offre de prêt initial et se poursuit une fois l'avenant souscrit, jusqu'à l'issue du contrat de prêt modifié.
- **Irrégularité viciant seulement l'avenant :** la sanction sollicitée porte uniquement à compter de la date d'acceptation de l'offre d'avenant et ce, jusqu'à l'issue du contrat de prêt modifié.

Nous reviendrons, au moment de traiter l'irrégularité constatée sur votre contrat, sur les conséquences d'un éventuel avenant que vous auriez pu accepter.

Nous pointons, dans les pages suivantes, l'irrégularité que nous avons pu détecter sur votre contrat de crédit. **Un soulignement en jaune met en exergue la partie contestable.**