

1. Résumé succinct de l'erreur de la banque

1

L'anomalie détectée dans votre cas est la suivante : **des frais ayant conditionnés l'octroi de votre crédit et les frais de prise de garantie de votre crédit n'ont pas été intégrés dans le calcul du taux effectif global mentionné dans votre contrat de prêt.**

Ils étaient pourtant contractuellement posés comme condition d'octroi de votre crédit. A ce titre, ces frais devaient impérativement être intégrés dans le calcul du TEG mentionné au sein de l'offre de prêt devenue contrat de prêt. Ces omissions entraînent un TEG erroné.

2. La base de nos calculs

Nos calculs reprennent l'équation mathématique relative au calcul du taux effectif global tirée de l'annexe de l'article R. 313-1 du Code de la consommation :

$$\sum_{k=1}^{k=m} \frac{A_k}{(1+i)^{t_k}} = \sum_{p=1}^{p=n} \frac{A_p}{(1+i)^{t_p}}$$

L'objectif étant, à partir de la totalité des intérêts pesant sur le contrat de prêt ainsi que de l'ensemble des frais intervenus dans l'octroi du prêt, de déterminer le coût réel et global du prêt pour l'emprunteur, à savoir le TEG. Nos calculs aboutissent ainsi aux conclusions ci-après. Il s'agit d'une synthèse, notre Rapport d'expertise complet et détaillé étant réservé aux seuls avocats et à notre formule Forfait Justice pour ester en justice.

Il est à noter qu'à compter du 1^{er} octobre 2016, le décret n° 2016-607 du 13 mai 2016 stipule que ce calcul doit être effectué, pour tout contrat, sur la base actuarielle du TAEG.

3. Quantification des éléments omis

Crédit 750.000 FRF

Coût global retenu par la banque pour son TEG		FRF 419 723,78
Intérêts	FRF 418 123,78	
Frais de dossier	FRF 1 600,00	
TEG présenté par la banque		4,8200%
Coût global qui aurait dû être retenu		FRF 590 342,58
Assurance d'emprunteurs	FRF 99 000,00	
Frais de garantie	FRF 71 618,80	
TEG qui aurait dû être présenté		7,0801%

Important : il convient de valider sur votre acte notarié que cette omission de frais de garantie a bien été reproduite et que le TEG indiqué par le notaire est identique à celui de la banque. Si ce n'est pas le cas, rapprochez-vous de nous pour que nous vous en indiquions les conséquences.

Crédit 613.000 FRF

2

Coût global retenu par la banque pour son TEG		FRF 381 328,50
Intérêts	FRF 379 728,50	
Frais de dossier	FRF 1 600,00	
TEG présenté par la banque		5,8800%
Coût global qui aurait dû être retenu		FRF 512 681,28
Assurance d'emprunteurs	FRF 72 826,56	
Frais de garantie	FRF 58 526,22	
TEG qui aurait dû être présenté		8,2848%

4. Reprise de la loi sur le point des frais de garantie

En application de l'article L. 312-8-3° du Code de la consommation ([Annexe 1](#)), la banque a l'obligation, au travers de l'offre de prêt qu'elle émet, d'indiquer « *outre le montant du crédit susceptible d'être consenti, et, le cas échéant, celui de ses fractions périodiquement disponibles, son coût total (...)* ». Le coût total du crédit correspond à la différence entre le capital emprunté et le montant global des sommes à payer au titre du prêt.

L'article L. 313-1 du Code de la consommation ([Annexe 1](#)) précise la nature des frais devant être impérativement intégrés au calcul du TEG en ces termes : « *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, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, y compris ceux qui sont 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* ».

Le TEG est le premier indicateur sur le coût global du crédit auquel un consommateur souscrit et se doit d'être « parlant » en valeur absolue. Dès lors, la mention d'un TEG erroné ne permet pas à l'emprunteur-consommateur d'être éclairé sur le coût réel de son engagement, pourtant élément capital et essentiel de son consentement.

4.1. L'hypothèque

Une hypothèque est une garantie réelle en ce qu'elle porte sur un bien. Dans le cadre d'un prêt immobilier, il s'agit la plupart du temps du bien objet du financement. La banque fait garantir les fonds qu'elle prête et, en cas de défaillance de l'emprunteur, elle pourra exiger la saisie puis la vente du bien hypothéqué. Ce type de garantie doit être établi par acte notarié et fait l'objet d'une publication aux services de la publicité foncière. Notons que la garantie de Privilège de Prêteur de Deniers (PPD) ne nécessite pas de publicité.

Par ailleurs, il convient de distinguer ce qu'on appelle les « frais de notaire » des « frais de prise d'hypothèque ou de PPD ». Dans le premier cas, il s'agit de frais liés à l'acquisition immobilière (taxes, etc.) sans lien direct avec le crédit et ses conditions d'octroi. En effet, dans le cas d'une acquisition payée au comptant, les frais de notaire sont en tout état de cause dus. Ainsi, ils n'intègrent pas le calcul du TEG.

Dans le second cas, nous sommes en présence de frais engendrés par la mise en place d'une hypothèque ou d'un PPD (taxes, émoluments du notaire, frais de publicité, etc.), c'est-à-dire d'une garantie réelle en faveur de la banque. Or, la constitution d'une telle garantie est posée en tant que condition d'octroi du crédit. Dès lors, de tels frais d'acte et de garantie sont en lien direct avec le prêt et doivent, à ce titre, pleinement intégrer le calcul du TEG.

4.2. Le cautionnement

Le cautionnement est une garantie personnelle constituée au travers d'un contrat par lequel « *celui qui se rend caution d'une obligation se soumet envers le créancier à satisfaire à cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même* » (Article 2288 du Code civil). En d'autres termes, la caution s'engage à se substituer à l'emprunteur dans le cas où celui-ci ne parvient plus à payer ses échéances.

Dans le cadre d'un prêt immobilier, l'établissement prêteur n'accepte que rarement que la caution soit une personne physique, lui préférant des organismes spécialisés dans le cautionnement des crédits immobiliers aux particuliers (Crédit Logement, Saccef, Camca, Casden, etc.). En contrepartie d'une contribution financière versée par les adhérents, le fonds mutuel de garantie s'engage auprès de la banque à payer les échéances de l'emprunteur défaillant.

Les sommes versées à un fonds mutuel de garantie sont composées :

- Des frais de commission (ou frais de dossier) : ces frais sont définitivement acquis par l'organisme de caution ;
- Des frais de contribution au fonds mutuel de garantie : ces frais peuvent être reversés en totalité ou partiellement à l'emprunteur à la fin du crédit.

L'ensemble de ces frais doivent intégrer le calcul du TEG

5. Le débat et les objections de la banque sur les frais de garanties

En défense, la banque se débat âprement. Cette dernière va tenter d'échapper à ses obligations au moyen d'un certain nombre d'arguments. Que ceux-ci soient fallacieux, hors-sujet ou pertinents, il est nécessaire d'y répondre avec combativité.

Un des arguments classiques consiste en une lecture tronquée de l'article L. 313-1 du Code de la consommation, lequel dispose en son deuxième alinéa : « *Toutefois, pour l'application des articles L. 312-4 à L. 312-8, les charges liées aux garanties dont les crédits sont éventuellement assortis ainsi que les honoraires d'officiers ministériels ne sont pas compris dans le taux effectif global défini ci-dessus, lorsque leur montant ne peut être indiqué avec précision antérieurement à la conclusion définitive du contrat* ».

Sur ce fondement, les banques prétendent bien souvent ne pas être dans l'obligation d'intégrer le coût des frais d'acte et de garantie dans le calcul du TEG, dès lors qu'elles n'avaient pas connaissance dudit coût au moment de l'émission de l'offre de prêt. Ce faisant, elles considèrent comme légitime la non-intégration ou l'estimation approximative de ces frais dans le calcul du TEG.

Cependant, il s'avère que, dans la très grande majorité des cas, de tels frais sont parfaitement déterminables. En effet, la constitution d'une garantie répond à des barèmes notariaux stricts permettant de connaître à l'avance le montant à payer pour la mise en place de telle ou telle garantie hypothécaire. De même, on ne peut sérieusement soutenir que la contribution à un fonds mutuel de garantie ne puisse être indiquée avec précision avant l'acceptation de l'offre. Pour autant que ces éléments soient déterminables, encore faut-il que la banque prenne le temps d'aller chercher l'information auprès des différents protagonistes, dans l'hypothèse où celle-ci lui ferait défaut. L'abondante jurisprudence en la matière a entériné le débat et se veut protectrice du consommateur.

L'article 6 du décret n°78-262 du 8 mars 1978, portant fixation du tarif des notaires, précise qu'« *avant de procéder à la signature des actes dont ils sont chargés, les notaires **doivent réclamer la consignation d'une somme suffisante pour le paiement des frais, droits, déboursés et émoluments*** ». A la faveur de cette obligation, il s'en déduit fort logiquement que le montant des frais de prise de garantie est parfaitement déterminable avant la conclusion du contrat du prêt.

Le succès d'une action judiciaire dépendra d'une défense couvrant différentes problématiques du droit de la consommation et du droit bancaire, nécessitant combativité et connaissance pointue de la jurisprudence afférente au contentieux du TEG. Cette jurisprudence, fondée sur une réglementation protectrice, est favorable aux emprunteurs consommateurs.

C'est en cela que le choix d'un avocat compétent et spécialiste du droit bancaire est fondamental dans le cadre d'une procédure judiciaire de cet ordre.

6. Reprise de la loi sur le point des frais annexes

Nous reprenons les textes afférents à l'article L. 312-8-3° et L. 313-1 du Code de la consommation ([Annexe 1](#)).

Le TEG est l'unique indicateur informant du coût global du crédit auquel un consommateur souscrit et se doit ainsi d'être « parlant ». Dès lors, la mention d'un TEG erroné ne permet pas à l'emprunteur-consommateur d'être pleinement éclairé sur le coût de son engagement, élément pourtant capital et essentiel de son consentement.

Au regard de l'article L. 313-1 du Code de la consommation, afin de savoir si tel ou tel frais doit être inclus dans le calcul du TEG, la question à se poser peut-être la suivante : est-ce que les frais en question sont intervenus, même indirectement, dans l'octroi du prêt ?

Autrement dit, est-ce que l'emprunteur se serait vu octroyé le prêt s'il n'avait pas engagé les frais en question ? Si tel est le cas, il n'y avait pas lieu de comptabiliser les frais dans le calcul du TEG. Dans le cas contraire, cela induit en revanche que la somme payée est non seulement liée au crédit, mais a surtout été imposée comme une condition d'octroi du prêt. À ce titre, elle doit être prise en compte dans le calcul du TEG.

Bien que la notion du taux effectif global ainsi que son champ d'application soient clairement définis par la loi, la jurisprudence joue un rôle essentiel dans les modalités de sa mise en œuvre. La Cour de cassation, au travers d'une jurisprudence aujourd'hui bien ancrée, a eu plusieurs fois l'occasion de préciser sous quelles conditions les « *frais, commissions ou rémunérations de toute nature* » mentionnés par l'article L. 313-1 du Code de la consommation doivent être intégrés au calcul du TEG.

Les frais devant intégrer le calcul du TEG concernent particulièrement :

- Le coût de l'assurance décès invalidité ;
- Les frais de courtage ;
- Les frais de souscription et/ou nantissement de l'assurance-vie ;
- Les frais de souscription au capital social de l'organisme prêteur ;
- Etc.

Dans le cas qui vous concerne, cela ne fait aucun doute. La banque aurait dû tenir compte de ces frais dans le calcul du taux effectif global mentionné dans votre contrat de prêt.

7. Le débat et les objections de la banque sur les frais annexes

6

Un des arguments en défense récurrents de la banque consiste à affirmer que celle-ci n'avait tout simplement pas connaissance des frais litigieux lors de l'établissement du TEG.

A titre d'exemple, les banques ne craignent pas de soutenir qu'elles n'avaient pas intégré le coût d'une assurance emprunteur (Assurance Décès Invalidité), notamment quand il s'agit d'une assurance extérieure, dans le calcul du TEG au simple motif qu'elles n'avaient pas connaissance dudit coût de l'assurance au moment de l'édition de l'offre de prêt. Pour autant, il s'agira de ne pas se laisser abuser dès lors que l'on sait que la banque a l'obligation de s'informer du coût de l'assurance « *avant de procéder à la détermination du taux effectif global* », tel que l'a jugé la Cour d'appel de Paris.

Autre exemple concernant les frais de courtage bancaire, les banques n'hésitent pas à feindre de ne pas avoir eu connaissance de l'intermédiaire et/ou du montant de ses honoraires. Il ne fait pourtant aucun doute que c'est par l'intervention de ce dernier, que l'emprunteur et la banque sont en mesure de mettre en place un financement, dont le TEG doit évidemment tenir compte des frais de courtage.

Par ailleurs, les banques peuvent manipuler les stipulations contractuelles du prêt, en prétendant ne pas avoir soumis l'octroi de celui-ci à la souscription d'une assurance emprunteur. Pour ce faire, elles jouent sur l'ambiguïté découlant de la possibilité pour l'emprunteur de souscrire à une assurance extérieure. Là encore, il ne faut s'y méprendre : s'il est possible de ne pas souscrire à l'assurance groupe (celle proposée par la banque) afin d'y préférer une assurance extérieure, dans l'immense majorité des cas, la souscription d'une assurance emprunteur (groupe ou extérieure) est posée comme une condition d'octroi du prêt et doit, à ce titre, voir son coût intégrer le calcul du TEG.

Enfin, se fondant sur une interprétation erronée des textes, les banques peuvent prétendre qu'il existe une marge d'erreur tolérable de 0,1% entre le TEG réel et celui irrégulièrement calculé. C'est inexact et la jurisprudence n'a pas manqué de rappeler qu'il ne s'agit que d'un « *ajustement toléré à seule fin de simplification mathématique* » dont le but n'est « *pas d'édicter une marge d'erreur admissible* ». Ainsi, la mention d'un TEG erroné est sanctionnée, ce, quelle que soit l'importance de l'erreur. Cependant, par mesure de prudence, il convient de ne porter contestation que dans le cadre d'une erreur sur cette première décimale.

Inéluctablement, la mauvaise foi de la banque sera au rendez-vous, ce qui explique la difficulté de mener à bien des démarches amiables préalables, ce, malgré une législation claire et une jurisprudence fournie ayant conduit à de multiples condamnations des établissements bancaires.

Le succès d'une action judiciaire dépendra d'une défense couvrant différentes problématiques du droit de la consommation et du droit bancaire, nécessitant combativité et connaissance pointue de la jurisprudence afférente au contentieux du TEG. Cette jurisprudence, fondée sur une réglementation protectrice, est favorable aux emprunteurs consommateurs.

8. Portée d'un avenant avec ces irrégularités

Concernant le TEG mentionné dans un éventuel avenant au contrat de prêt, celui-ci n'est tenu d'intégrer dans son calcul que les frais pesant sur le crédit au moment de la signature de l'avenant. Dès lors, l'omission des frais de garantie initiaux et des frais annexes risque d'être « purgée ».

Dans l'hypothèse où le TEG serait irrégulièrement calculé, les différentes situations possibles sont les suivantes :

- **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, jusqu'à l'issue du contrat de prêt modifié.

9. Les condamnations des banques par les jurisprudences

Vous trouverez ci-après la reproduction (non exhaustive) de différents arrêts de la Cour de cassation ainsi que certains arrêts rendus par les Cours d'appel sur le terrain de l'erreur de calcul du TEG, thème dont relève l'irrégularité détectée dans votre crédit. Cette jurisprudence nous a été fournie par nos avocats partenaires.

Les arrêts ci-après sont reproduits avec toutes leurs références afin de vous permettre, si vous le souhaitez, d'en avoir une lecture complète. Nous avons fait le choix de ne reproduire que les parties essentielles des décisions.

Il est nécessaire de considérer chaque décision au regard des faits particuliers la caractérisant. Par ailleurs, concernant les arrêts rendus en appel ou en cassation, prenez garde à tenir compte du caractère confirmatif ou infirmatif au regard de la décision précédente.

Il n'est pas dans la mission des Expertiseurs du Crédit d'apprécier l'entière teneur de la jurisprudence afférente au contentieux du TEG. Seul un avocat peut en saisir la finesse et la pertinence, ainsi que son adéquation à votre cas personnel. Nos avocats partenaires, de par leur expérience et leur spécialisation, sont en mesure de retenir telle ou telle décision dans leurs argumentations, afin de sélectionner les plus pertinentes au regard des éléments composant votre dossier.

Cour de cassation – chambre civile 1 – pourvoi n° 09-14977 du 9 décembre 2010

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 313-1 du code de la consommation ;

Attendu que .../...

Attendu que pour débouter M X... de sa demande tendant à voir prononcer la déchéance du droit aux intérêts du prêteur en raison de l'absence d'intégration des frais de garantie dans le calcul du taux effectif global, la cour d'appel retient que la charge de la retenue de garantie qui ne peut être déterminée avec précision par l'emprunteur antérieurement à la conclusion du prêt dans la mesure où le remboursement est incertain dans son principe et dans son montant doit être considérée comme une des exceptions définies à l'article L. 313-1, alinéa 2, du code de la consommation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la somme payée par l'emprunteur au titre de la constitution d'un fonds de garantie créé par une société de caution mutuelle pour garantir la bonne exécution du prêt, et dont le montant est déterminé lors de la conclusion du prêt, est imposée comme une condition d'octroi de celui-ci de sorte qu'elle doit être prise en compte pour le calcul du taux effectif global, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 mars 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Dijon .../...

Décision attaquée : Cour d'appel de Dijon, du 19 mars 2009

Précédents jurisprudentiels : Sur la prise en compte pour la détermination du taux effectif global des frais imposés par le prêteur comme condition d'octroi du prêt, à rapprocher : 1re Civ., 6 décembre 2007, pourvoi n° 05-17.842, Bull. 2007, I, n° 381 (cassation partielle), et l'arrêt cité

Extraits

ALORS QUE pour la détermination du taux effectif global du prêt, comme pour celle du taux effectif pris comme référence, sont ajoutés aux intérêts les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, y compris ceux qui sont 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 ; que toutefois, en matière de crédit immobilier relevant du Code de la consommation, les charges liées aux garanties dont les crédits sont éventuellement assortis, ainsi que les honoraires d'officier ministériels ne sont pas compris dans le taux effectif global défini ci-dessus, lorsque leur montant ne peut être indiqué avec précision antérieurement à la conclusion définitive du contrat ; qu'en conséquence, la retenue de garantie imposée comme condition d'octroi du prêt, qui constitue ainsi des frais imposés à l'emprunteur, doit être prise en compte dans le calcul du taux effectif global, **peu important qu'elle puisse être ultérieurement remboursée à l'emprunteur, en tout ou partie** ; qu'en décidant néanmoins que la somme payée par Monsieur X... au titre de la constitution d'un fonds de garantie créé par une société de caution mutuelle garantissant la bonne fin du prêt au bénéfice du CREDIT LYONNAIS ne devait pas entrer dans le calcul du taux effectif global, au motif inopérant qu'il existait une incertitude sur la restitution de ces fonds à Monsieur X..., la Cour d'appel a violé les articles L 312-8 et L 313-1 du Code de la consommation.

En application des dispositions de l'article L. 313-1 du code de la consommation, la somme payée par l'emprunteur au titre de la constitution d'un fonds de garantie créé par une société de caution mutuelle pour garantir la bonne exécution d'un prêt immobilier, dont le montant est déterminé lors de la conclusion du prêt et qui est imposée par l'établissement prêteur comme une condition d'octroi de celui-ci, constitue une charge qui doit être prise en compte pour la détermination du taux effectif global

Cour d'appel d'Aix en Provence – 8^{ème} chambre C
n° 08/19965 du 24 février 2011

9

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

.../...

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande en nullité de la stipulation d'intérêts

Les consorts G. font valoir que le TEG, mentionné dans l'acte de prêt au taux de 6,794%, est erroné
.../...

Il s'ensuit que la fraction de la commission afférente à la recherche d'un prêt bancaire n'a pas à être prise en compte dans la détermination du taux effectif global du prêt consenti par le CEPME.

.../...

Le TEG reconstitué par l'expert

Il résulte des calculs de l'expert, qui ne sont pas contestés par Oseo financement, que le TEG calculé selon la méthode proportionnelle, en prenant en compte, d'un côté, les taux de période calculés de façon actuarielle, d'un autre côté, les frais invoqués par les emprunteurs, à l'exclusion de la commission du Gitaf, s'élève à 6,8202%. En tenant compte des seuls frais invoqués par Oseo financement, le TEG s'élève à 6,8015%.

Dans les deux cas, le TEG mentionné sur l'acte de prêt (6,794%) est erroné.

.../...

La mention d'un TEG erroné est sanctionnée, quelle que soit l'importance de l'erreur, par la nullité de la stipulation d'intérêt conventionnel, l'emprunteur ne pouvant être tenu que des intérêts calculés au taux légal.

.../...

Cour de cassation – 1^{ère} chambre civile
pourvoi n° 14-24.582 du 14 octobre 2015

.../...

Vu les articles 1907 du code civil et L. 313-1 du code de la consommation, ce dernier dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006 ;

Attendu que, pour rejeter la demande des emprunteurs relative aux prêts immobiliers, après avoir constaté que le taux effectif global ne prenait pas en compte le coût des sûretés réelles incluant des taxes diverses et les émoluments de notaire, l'arrêt retient que ces frais, évalués à 1 386 euros pour le

prêt du 6 novembre 2001 et 1 299 euros pour le prêt du 13 août 2003, n'étaient pas connus et déterminables avec précision lors de la conclusion du contrat ;

10

Qu'en se déterminant ainsi, sans constater que la banque démontrait, comme elle en avait la charge, que le montant desdits frais ne pouvait être connu antérieurement à la conclusion définitive des contrats, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

.../...

PAR CES MOTIFS :

.../...

Condamne le Crédit Foncier de France aux dépens ;

Cour d'appel de Limoges, chambre civile – n° 13/00683 du 6 mai 2014

.../...

Attendu, s'agissant du calcul du TEG, que c'est par de justes motifs, suffisamment détaillés et adoptés par la Cour, que les premiers juges, après avoir relevé que les frais de notaire, issus de tarifs réglementés, étaient déterminables par la banque lors de la conclusion du contrat de prêt, à tout le moins selon l'estimation que le notaire était en mesure de faire et qui s'élevait à 2 550 euros, ont considéré que le montant du TEG qui figurait dans l'offre, sans intégrer une quelconque somme à ce titre, était erroné ;

PAR CES MOTIFS

(...)

CONDAMNE la SOCIETE GENERALE...

Cour de cassation – chambre civile 1
Pourvoi n° 05-19853 du 28 juin 2007

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Sur le moyen unique, pris en ses première et deuxième branches :

Vu les articles 1907 du code civil et L. 313-1 du code de la consommation ;

Attendu que la Banque monétaire et financière (BMF) a consenti à Mme X... un prêt d'un montant de 2 000 000 francs au taux conventionnel de 6,50 %, mentionnant un TEG de 14,23 % ; que la banque a assigné Mme X... en paiement ; que le tribunal de grande instance a accueilli l'exception de nullité de la stipulation d'intérêts conventionnels pour mention d'un TEG erroné opposée par l'emprunteuse et l'a condamnée à payer à la banque le capital prêté assorti des intérêts au taux légal ;

Attendu que pour condamner Mme X... à payer à la banque la somme de 538 141,50 euros outre les intérêts au taux conventionnel de 12,50 % à compter du 15 avril 2005, la cour d'appel relève que le TEG avait été calculé par la BMF, conformément aux dispositions de l'article L. 313-1 du code de la consommation en tenant compte de l'ensemble des frais dont la banque avait connaissance à la date d'établissement de son offre de crédit ;

Qu'en statuant ainsi alors que seules les charges liées aux garanties dont le crédit est assorti ainsi que les honoraires d'officiers ministériels, qui ne sont pas déterminables à la date de l'acte de prêt, ne sont pas compris dans le taux effectif global, la cour d'appel a violé les articles susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen unique :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 14 juin 2005, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence

.../...

Cour de cassation – chambre civile 1
Pourvoi n° 02-13206 du 23 novembre 2004

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, pris en ses sept branches :

Vu les articles L. 312-8 et L. 313-1 du Code de la consommation ;

Attendu que .../...

Attendu qu'en statuant ainsi, alors, d'une part, que le coût des sûretés réelles ou personnelles exigées, et qui conditionnent la conclusion du prêt, doit être mentionné dans l'offre sauf lorsque le montant de ces charges ne peut être indiqué avec précision antérieurement à la signature du contrat, d'autre part, que la souscription de parts sociales auprès de l'organisme qui subventionne le contrat étant imposée comme condition d'octroi du prêt et les frais ainsi rendus obligatoires afférents à cette adhésion ayant un lien direct avec le prêt souscrit, doivent être pris en compte pour la détermination du TEG, enfin que les frais d'assurance-incendie, laquelle était exigée par le prêteur et qui avaient fait l'objet d'un débat contradictoire devant les juges du fond, devaient être également inclus dans le TEG du prêt, la cour d'appel a violé les dispositions susvisées ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 janvier 2002, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon.

.../...

Cour de cassation – chambre civile 1
Pourvoi n° 12-15722 du 6 février 2013

13

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 313-1 du code de la consommation ;

Attendu, .../...

Attendu que, pour accueillir cette demande et condamner la banque à restituer la différence entre les intérêts perçus et ceux calculés au taux légal, l'arrêt, après avoir constaté qu'en application des conditions générales de ces prêts, les emprunteurs devaient contracter « dans les plus brefs délais possibles » une assurance garantissant pendant la durée du prêt les risques incendie des immeubles donnés en garantie et qu'à défaut, le prêteur pourrait soit assurer lui-même les biens aux frais des emprunteurs, soit exiger le remboursement anticipé des sommes restant dues, retient que cette clause ayant pour effet de mettre à la charge de l'emprunteur des frais d'assurance contre l'incendie, de caractère obligatoire, à peine de déchéance du terme, de sorte que ces frais entraient dans le champ du TEG et qu'il incombait à la banque de s'informer de leur coût avant de procéder à la détermination de ce taux ;

Qu'en statuant ainsi quand les frais relatifs à l'assurance-incendie ne sont intégrés dans la détermination du TEG que lorsque la souscription d'une telle assurance est imposée à l'emprunteur comme une condition de l'octroi du prêt, et non à titre d'obligation dont l'inexécution est sanctionnée par la déchéance du terme, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il écarte la fin de non-recevoir, l'arrêt rendu le 15 décembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;
.../...

Cour de cassation – chambre civile 1
Pourvoi n° 07-17737 du 13 novembre 2008

14

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, pris en sa première branche, qui est recevable comme né de l'arrêt attaqué :

Vu l'article L. 313-1 du code de la consommation ;

Attendu que .../...

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt, après avoir exactement rappelé que les frais relatifs à l'assurance-incendie de l'immeuble devaient, en principe, être pris en compte pour déterminer le taux effectif global dès lors qu'ils étaient imposés par la banque et en lien direct avec le crédit, énonce que l'assurance-incendie contractée auprès d'un autre organisme et dont le coût n'était pas connu de la banque lors de l'offre de prêt et ne lui a pas été communiqué par l'emprunteur avant l'octroi du prêt, ne pouvait donc pas, en l'espèce, être intégrée dans le taux effectif global ;

Qu'en se déterminant ainsi, alors qu'il incombait à la banque, qui avait subordonné l'octroi du crédit à la souscription d'une assurance, de s'informer auprès du souscripteur du coût de celle-ci avant de procéder à la détermination du taux effectif global dans le champ duquel un tel coût entraînait impérativement, la cour d'appel a violé, par fausse application, le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté les demandes de la société civile immobilière La Pléiade en substitution du taux d'intérêt légal au taux d'intérêt conventionnel et en établissement d'un nouveau tableau d'amortissement, l'arrêt rendu le 24 mai 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon

.../...

.../...

Sur la prise en compte du coût de souscription des parts sociales dans le calcul du TEG :

.../...

Considérant que la souscription de parts sociales, entraînant un coût immédiat de 3 004,25 euros lors de la souscription du prêt fait partie des dépenses obligatoirement engagées par l'emprunteur, le Crédit coopératif ne soutenant pas que le prêt serait accordé indépendamment de cette souscription ; que l'emprunteur reçoit certes en contrepartie des parts sociales qu'il pourra céder s'il se retire, sans doute des dividendes, mais n'en subit pas moins ce coût initial ; que d'autres frais obligatoires tels que le coût de l'assurance obligatoire du prêt donnent lieu à une contrepartie et doivent pourtant être inclus dans le calcul du TEG ; que l'objet du TEG qui est de permettre la comparaison entre diverses offres doit intégrer l'ensemble des frais imposés lors de la conclusion du contrat et chiffrables à cette date ; que tel est le cas des frais de souscription des parts sociales clairement chiffrés dans l'offre et qui représentent un coût réel à cette date, sans qu'il y ait lieu de le modérer en fonction de la cession éventuelle de ces parts en fin de contrat ou du versement de dividendes ; .../...

Considérant en conséquence que le coût des parts sociales dont la souscription est imposée par l'établissement prêteur comme une condition de l'octroi du prêt fait partie des frais devant être ajoutés aux intérêts, en application de l'article L. 313-1 du code de la consommation, pour déterminer le taux effectif global du prêt ;

Considérant que le taux stipulé dans l'acte de prêt du 11 mai 2010 est donc erroné en ce qu'il annonce un TEG de 5% au lieu de 5,30% ;

Sur l'absence de fondement légal de la sanction

.../...

Considérant que la sanction de l'erreur affectant le taux effectif global d'un prêt est la substitution du taux de l'intérêt légal au taux d'intérêt contractuel initial ; .../...

PAR CES MOTIFS :

.../...

Confirme le jugement du tribunal de commerce de Nanterre en toutes ses dispositions,

.../...

Condamne le Crédit coopératif aux dépens

.../...

Vous trouverez ci-après, à titre d'exemples, quelques arrêts sanctionnant l'omission de frais de garantie et de frais annexes dans le calcul du TEG.

16

- Cour d'appel de Grenoble Chambre civile 2, 25 juillet 2013, n° 13-02605
Farida X... contre SA Crédit Immobilier de France Rhône-Alpes Auvergne
- Cour d'appel de Paris Pôle 5 chambre 6, 5 janvier 2012, n°08-06787
SCI Le pré des Aulnes contre SA Société Générale
- Cour d'appel d'Aix en Provence Chambre 8C, 16 septembre 2010, n°09-12281
Pierre André X... et Sabine Anna Y... contre SA Société Creatis
- Cour d'appel de Paris Pôle 5 Chambre 6, 10 novembre 2011, n°09-18766
Jean Bernard X... contre SA Crédit Immobilier de France Ile de France
- Cour d'appel de Metz 3^{ème} chambre, 22 septembre 2011, n°09-00856
Banque Populaire Lorraine Champagne contre X...
- Cour d'appel de Nancy, 2^{ème} chambre civile, 8 septembre 2011, n°08-01866
Madame Christine-Gilberte X... contre Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Lorraine
- Cour d'appel de Lyon 6^{ème} chambre, 10 janvier 2013, n°12-06852
M. Serge X contre BNP Paribas, Crédit Mutuel, Banque San Paolo
- Cour de cassation 1^{ère} chambre civile, 4 novembre 2011, n° 10-21856
Société de Menuiserie et Cloisons (SMC) contre la Société de crédit des sociétés d'assurances à caractère mutuel (la SOCRAM)
- Cour d'appel de Grenoble chambre commerciale, 16 juin 2011, n°10-00840
Eurl Ypams contre la Caisse de Crédit Mutuel de Grenoble
- Cour d'appel de Lyon, 17 février 2015, n°13/08976
M. Stéfano CIMMARUSTI contre la Caisse régionale Crédit Agricole Mutuel Centre-Est
- Cour d'appel de Rennes, 2^{ème} chambre, 3 avril 2015, n°12/01273
Mme Marie France B. épouse LE R. contre la Caisse régionale de Crédit Maritime Mutuel de Bretagne Normandie
- Cour d'appel de Paris Pôle 5 Chambre 6, 19 février 2015, n°13/24409
Monsieur Didier QUARANTIN contre SA Crédit Foncier de France

4. Calcul du réajustement de votre crédit au taux légal

Données de base de votre crédit										
Montant	613 000,00		Durée crédit	216		Date début	11/07/1998		Taux nominal	5,85%
Note sur les calculs effectués										
- Ces calculs sont interne : c'est à la banque de fournir, en phase judiciaire et à la demande du juge, le détail de ceux-ci.										
- Nous ne reprenons pas, s'ils existent, les intérêts de la phase d'anticipation ou de préfinancement. La banque aura à les rajouter en fonction du réel, bonifiant votre gain.										
- Nous effectuons le calcul de remise au taux légal avec la logique détaillée dans notre chapitre "1. Information générale sur les crédits immobiliers".										
Simulation de la remise au taux légal de votre crédit										
Pour le passé			Intérêts banque	Intérêts taux légal	Pour le futur			Intérêts banque	Intérêts taux légal	
Calcul du	11/07/1998	à ce jour	379 728,52	170 991,77	Estimation de ce jour au	11/06/2016	0,00	0,00		
			Gain réparation	208 736,75			Gain réparation	0,00		
Estimation de la réparation globale potentielle					208 736,75					

4. Calcul du réajustement de votre crédit au taux légal

69	11/03/2004	483 754,44	5,85%	2 358,30	4 595,97	460 092,21	2,27%	870,34	3 567,10
70	11/04/2004	481 516,77	5,85%	2 347,39	4 595,97	457 395,45	2,27%	865,24	3 567,10
71	11/05/2004	479 268,19	5,85%	2 336,43	4 595,97	454 693,59	2,27%	860,13	3 567,10
72	11/06/2004	477 008,66	5,85%	2 325,42	4 595,97	451 986,61	2,27%	855,01	3 567,10
73	11/07/2004	474 738,10	5,85%	2 314,35	4 595,97	449 274,52	2,27%	849,88	3 567,10
74	11/08/2004	472 456,48	5,85%	2 303,23	4 595,97	446 557,30	2,27%	844,74	3 567,10
75	11/09/2004	470 163,74	5,85%	2 292,05	4 595,97	443 834,93	2,27%	839,59	3 567,10
76	11/10/2004	467 859,82	5,85%	2 280,82	4 595,97	441 107,42	2,27%	834,43	3 567,10
77	11/11/2004	465 544,66	5,85%	2 269,53	4 595,97	438 374,75	2,27%	829,26	3 567,10
78	11/12/2004	463 218,22	5,85%	2 258,19	4 595,97	435 636,90	2,27%	824,08	3 567,10
79	11/01/2005	460 880,44	5,85%	2 246,79	4 595,97	432 893,88	2,05%	739,53	3 523,86
80	11/02/2005	458 531,26	5,85%	2 235,34	4 595,97	430 109,55	2,05%	734,77	3 523,86
81	11/03/2005	456 170,63	5,85%	2 223,83	4 595,97	427 320,47	2,05%	730,01	3 523,86
82	11/04/2005	453 798,50	5,85%	2 212,27	4 595,97	424 526,61	2,05%	725,23	3 523,86
83	11/05/2005	451 414,79	5,85%	2 200,65	4 595,97	421 727,99	2,05%	720,45	3 523,86
84	11/06/2005	449 019,47	5,85%	2 188,97	4 595,97	418 924,59	2,05%	715,66	3 523,86
85	11/07/2005	446 612,47	5,85%	2 177,24	4 595,97	416 116,39	2,05%	710,87	3 523,86
86	11/08/2005	444 193,74	5,85%	2 165,44	4 595,97	413 303,40	2,05%	706,06	3 523,86
87	11/09/2005	441 763,21	5,85%	2 153,60	4 595,97	410 485,60	2,05%	701,25	3 523,86
88	11/10/2005	439 320,84	5,85%	2 141,69	4 595,97	407 662,99	2,05%	696,42	3 523,86
89	11/11/2005	436 866,55	5,85%	2 129,72	4 595,97	404 835,56	2,05%	691,59	3 523,86
90	11/12/2005	434 400,31	5,85%	2 117,70	4 595,97	402 003,29	2,05%	686,76	3 523,86
91	11/01/2006	431 922,04	5,85%	2 105,62	4 595,97	399 166,19	2,11%	701,87	3 534,64
92	11/02/2006	429 431,69	5,85%	2 093,48	4 595,97	396 333,42	2,11%	696,89	3 534,64
93	11/03/2006	426 929,20	5,85%	2 081,28	4 595,97	393 495,67	2,11%	691,90	3 534,64
94	11/04/2006	424 414,51	5,85%	2 069,02	4 595,97	390 652,92	2,11%	686,90	3 534,64
95	11/05/2006	421 887,56	5,85%	2 056,70	4 595,97	387 805,18	2,11%	681,89	3 534,64
96	11/06/2006	419 348,29	5,85%	2 044,32	4 595,97	384 952,43	2,11%	676,87	3 534,64
97	11/07/2006	416 796,65	5,85%	2 031,88	4 595,97	382 094,67	2,11%	671,85	3 534,64
98	11/08/2006	414 232,56	5,85%	2 019,38	4 595,97	379 231,88	2,11%	666,82	3 534,64
99	11/09/2006	411 655,97	5,85%	2 006,82	4 595,97	376 364,05	2,11%	661,77	3 534,64
100	11/10/2006	409 066,83	5,85%	1 994,20	4 595,97	373 491,19	2,11%	656,72	3 534,64
101	11/11/2006	406 465,06	5,85%	1 981,52	4 595,97	370 613,27	2,11%	651,66	3 534,64
102	11/12/2006	403 850,60	5,85%	1 968,77	4 595,97	367 730,29	2,11%	646,59	3 534,64
103	11/01/2007	401 223,41	5,85%	1 955,96	4 595,97	364 842,24	2,95%	896,90	3 673,65
104	11/02/2007	398 583,40	5,85%	1 943,09	4 595,97	362 065,50	2,95%	890,08	3 673,65
105	11/03/2007	395 930,52	5,85%	1 930,16	4 595,97	359 281,93	2,95%	883,23	3 673,65
106	11/04/2007	393 264,71	5,85%	1 917,17	4 595,97	356 491,52	2,95%	876,37	3 673,65
107	11/05/2007	390 585,91	5,85%	1 904,11	4 595,97	353 694,24	2,95%	869,50	3 673,65
108	11/06/2007	387 894,05	5,85%	1 890,98	4 595,97	350 890,09	2,95%	862,60	3 673,65
109	11/07/2007	385 189,06	5,85%	1 877,80	4 595,97	348 079,05	2,95%	855,69	3 673,65
110	11/08/2007	382 470,89	5,85%	1 864,55	4 595,97	345 261,10	2,95%	848,77	3 673,65
111	11/09/2007	379 739,46	5,85%	1 851,23	4 595,97	342 436,21	2,95%	841,82	3 673,65
112	11/10/2007	376 994,72	5,85%	1 837,85	4 595,97	339 604,39	2,95%	834,86	3 673,65
113	11/11/2007	374 236,60	5,85%	1 824,40	4 595,97	336 765,60	2,95%	827,88	3 673,65
114	11/12/2007	371 465,04	5,85%	1 810,89	4 595,97	333 919,83	2,95%	820,89	3 673,65
115	11/01/2008	368 679,96	5,85%	1 797,31	4 595,97	331 067,07	3,99%	1 100,80	3 832,55
116	11/02/2008	365 881,30	5,85%	1 783,67	4 595,97	328 335,32	3,99%	1 091,71	3 832,55
117	11/03/2008	363 069,00	5,85%	1 769,96	4 595,97	325 594,49	3,99%	1 082,60	3 832,55
118	11/04/2008	360 242,99	5,85%	1 756,18	4 595,97	322 844,54	3,99%	1 073,46	3 832,55
119	11/05/2008	357 403,21	5,85%	1 742,34	4 595,97	320 085,45	3,99%	1 064,28	3 832,55
120	11/06/2008	354 549,58	5,85%	1 728,43	4 595,97	317 317,19	3,99%	1 055,08	3 832,55
121	11/07/2008	351 682,04	5,85%	1 714,45	4 595,97	314 539,72	3,99%	1 045,84	3 832,55
122	11/08/2008	348 800,52	5,85%	1 700,40	4 595,97	311 753,02	3,99%	1 036,58	3 832,55
123	11/09/2008	345 904,95	5,85%	1 686,29	4 595,97	308 957,05	3,99%	1 027,28	3 832,55
124	11/10/2008	342 995,27	5,85%	1 672,10	4 595,97	306 151,78	3,99%	1 017,95	3 832,55
125	11/11/2008	340 071,40	5,85%	1 657,85	4 595,97	303 337,19	3,99%	1 008,60	3 832,55
126	11/12/2008	337 133,28	5,85%	1 643,52	4 595,97	300 513,24	3,99%	999,21	3 832,55
127	11/01/2009	334 180,83	5,85%	1 629,13	4 595,97	297 679,89	3,79%	940,17	3 805,07
128	11/02/2009	331 213,99	5,85%	1 614,67	4 595,97	294 815,00	3,79%	931,12	3 805,07
129	11/03/2009	328 232,69	5,85%	1 600,13	4 595,97	291 941,06	3,79%	922,05	3 805,07
130	11/04/2009	325 236,86	5,85%	1 585,53	4 595,97	289 058,04	3,79%	912,94	3 805,07
131	11/05/2009	322 226,42	5,85%	1 570,85	4 595,97	286 165,91	3,79%	903,81	3 805,07
132	11/06/2009	319 201,30	5,85%	1 556,11	4 595,97	283 264,65	3,79%	894,64	3 805,07
133	11/07/2009	316 161,44	5,85%	1 541,29	4 595,97	280 354,23	3,79%	885,45	3 805,07
134	11/08/2009	313 106,75	5,85%	1 526,40	4 595,97	277 434,62	3,79%	876,23	3 805,07
135	11/09/2009	310 037,18	5,85%	1 511,43	4 595,97	274 505,78	3,79%	866,98	3 805,07
136	11/10/2009	306 952,64	5,85%	1 496,39	4 595,97	271 567,70	3,79%	857,70	3 805,07
137	11/11/2009	303 853,06	5,85%	1 481,28	4 595,97	268 620,33	3,79%	848,39	3 805,07
138	11/12/2009	300 738,38	5,85%	1 466,10	4 595,97	265 663,66	3,79%	839,05	3 805,07
139	11/01/2010	297 608,51	5,85%	1 450,84	4 595,97	262 697,65	0,65%	142,29	3 440,48
140	11/02/2010	294 463,38	5,85%	1 435,51	4 595,97	259 399,46	0,65%	140,51	3 440,48
141	11/03/2010	291 302,92	5,85%	1 420,10	4 595,97	256 099,49	0,65%	138,72	3 440,48
142	11/04/2010	288 127,05	5,85%	1 404,62	4 595,97	252 797,73	0,65%	136,93	3 440,48
143	11/05/2010	284 935,70	5,85%	1 389,06	4 595,97	249 494,19	0,65%	135,14	3 440,48
144	11/06/2010	281 728,79	5,85%	1 373,43	4 595,97	246 188,85	0,65%	133,35	3 440,48
145	11/07/2010	278 506,25	5,85%	1 357,72	4 595,97	242 881,72	0,65%	131,56	3 440,48
146	11/08/2010	275 268,00	5,85%	1 341,93	4 595,97	239 572,81	0,65%	129,77	3 440,48
147	11/09/2010	272 013,96	5,85%	1 326,07	4 595,97	236 262,10	0,65%	127,98	3 440,48
148	11/10/2010	268 744,06	5,85%	1 310,13	4 595,97	232 949,59	0,65%	126,18	3 440,48
149	11/11/2010	265 458,21	5,85%	1 294,11	4 595,97	229 635,29	0,65%	124,39	3 440,48
150	11/12/2010	262 156,35	5,85%	1 278,01	4 595,97	226 319,20	0,65%	122,59	3 440,48
151	11/01/2011	258 838,39	5,85%	1 261,84	4 595,97	223 001,31	0,38%	70,62	3 414,77
152	11/02/2011	255 504,26	5,85%	1 245,58	4 595,97	219 657,16	0,38%	69,56	3 414,77
153	11/03/2011	252 153,88	5,85%	1 229,25	4 595,97	216 311,94	0,38%	68,50	3 414,77
154	11/04/2011	248 787,16	5,85%	1 212,84	4 595,97	212 965,66	0,38%	67,44	3 414,77
155	11/05/2011	245 404,02	5,85%	1 196,34	4 595,97	209 618,33	0,38%	66,38	3 414,77
156	11/06/2011	242 004,40	5,85%	1 179,77	4 595,97	206 269,93	0,38%	65,32	3 414,77
157	11/07/2011	238 588,20	5,85%	1 163,12	4 595,97	202 920,48	0,38%	64,26	3 414,77
158	11/08/2011	235 155,35	5,85%	1 146,38	4 595,97	199 569,96	0,38%	63,20	3 414,77