

664 chemin du Vignier
F-38790 Charantonnay

Compte-rendu d'experts

A Colombes, le 22 février 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 22 février 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 aux questions qu'il susciterait.

*Le Service Technique des
Expertiseurs du Crédit*

NB : à votre demande expresse, nous avons analysé ce crédit sans tenir compte de la notion de prescription quinquennale qui touche les crédits professionnels. C'est sous votre responsabilité que vous pouvez mener une demande de requalification de celui-ci en « nonprofessionnel ».

Sommaire

- 1 Information générale sur les crédits immobiliers professionnels
 - 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 Conclusion
-

Annexe 1 – Textes de loi

1. Le contexte légal du crédit immobilier « professionnel »

Dans un premier temps, il est important de poser le contexte juridique général et de savoir si votre crédit dépend du champ d'application des crédits immobiliers « non-professionnels » (particulier) ou « professionnels ».

Tout l'enjeu de cette distinction va tenir dans la possibilité de bénéficier, ou non, des dispositions protectrices du Code de la consommation. Qui, fort logiquement, sont plus favorables à un « non-professionnel ».

1.1. La nature du prêt par l'objet financé.

C'est la première lecture à avoir. Quelle est la destination du prêt ? Puisque c'est essentiellement l'objet financé qui en révèle la nature.

Le Code de la consommation, dans son article L 312-2 ([Annexe 1](#)), définit un crédit immobilier comme étant un 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* ».

Cet article L 312-2 nous éclaire sur la notion de « **... à usage d'habitation...** ». A ce stade, il est possible d'effectuer un premier distinguo en fonction de l'affectation du bien financé :

- **Habitation** : potentialité d'être dans le champ des crédits « non-professionnels ».
- **Non habitation** : à priori automatiquement dans le champ des crédits « professionnels ».

Mais c'est surtout l'analyse de l'article L 312-3 ([Annexe 1](#)) qui est déterminante. En son 2°, il exclut du champ d'application des crédits immobiliers « nonprofessionnels » « *Ceux destinés, sous quelque forme que ce soit, à financer **une activité professionnelle**, notamment celle des personnes physiques ou morales qui, à titre habituel, **même accessoire à une autre activité**, ou en vertu de leur objet social, procurent, sous quelque forme que ce soit, des immeubles ou fractions d'immeubles, bâtis ou non, achevés ou non, collectifs ou individuels, en propriété ou en jouissance* ».

Nous notons que le statut de l'emprunteur, personne physique ou morale (comme une SCI patrimoniale par exemple), n'a que peu d'importance pour l'approche juridique qui est la seule à retenir dans notre démarche. Il s'agit d'un choix d'organisation patrimonial, ou fiscal, qui n'interfère pas dans la nature du prêt.

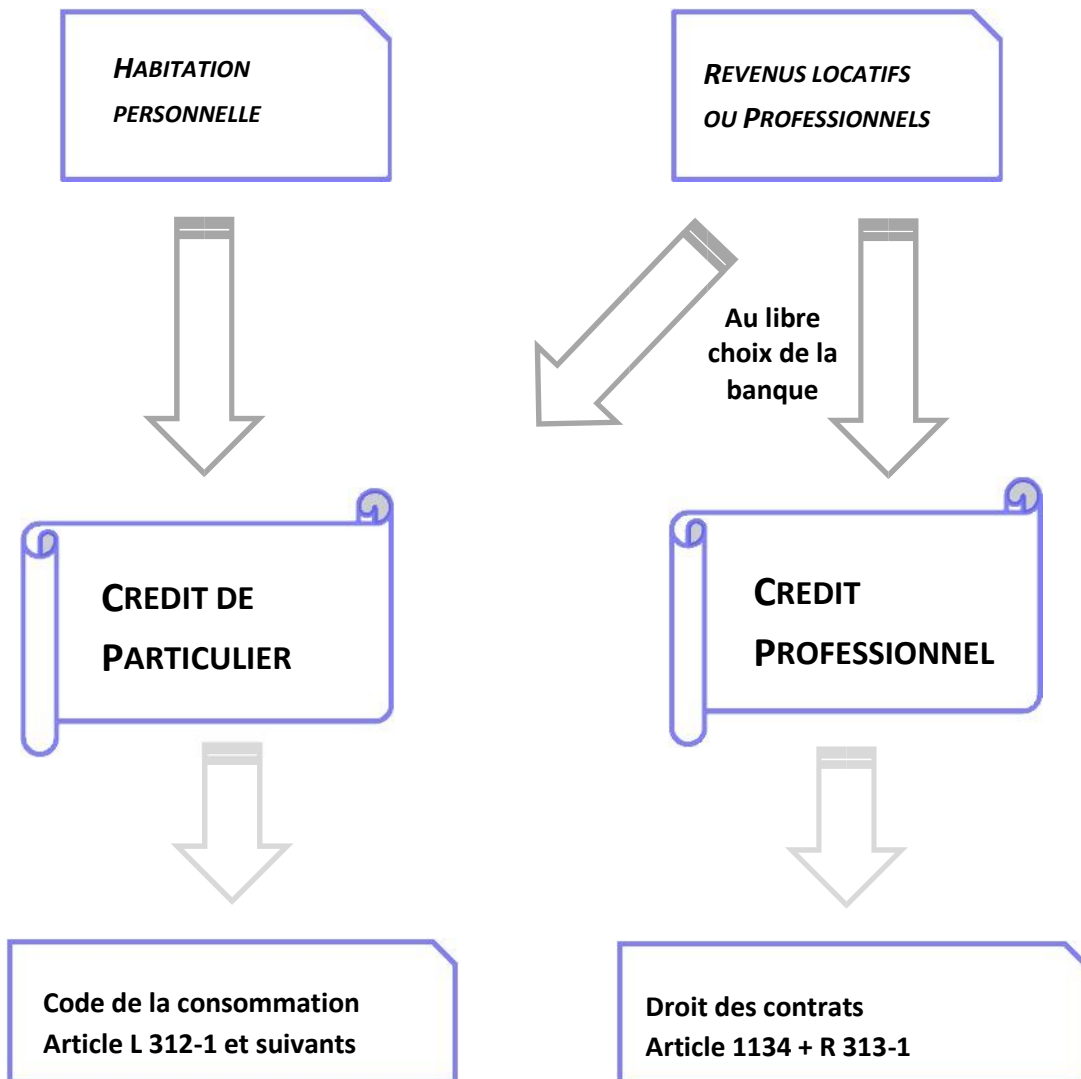
1.2. L'investissement immobilier d'un particulier.

La jurisprudence considère qu'un particulier investissant dans un ou plusieurs appartements en vue de sa mise en location (meublé ou non) exerce une activité professionnelle.

Le caractère exceptionnel d'un tel investissement, la destination du bien (qui, hors de la résidence principale de l'emprunteur, n'a aucune incidence, qu'il soit loué en nu ou en meublé, pour en faire ou non la résidence principale du locataire), le montage juridique (via une SCI ou non) n'ont aucune interférence sur la logique d'affectation au régime protecteur du Code la consommation.

C'est la **perception de revenus locatifs** qui confère le caractère professionnel, même accessoire à une autre activité, au financement obtenu.

Synthèse.



1.3. L'application conventionnelle.

Autant une banque à l'obligation de soumettre un crédit « non-professionnel » aux dispositions protectrices de l'article L 312-1 et suivants du Code de la Consommation, autant elle a toute latitude concernant un crédit à connotation « professionnelle » de le soumettre à la règle des contrats professionnels.

La question vient alors de savoir à quel texte de loi est soumis ce crédit immobilier « professionnel » ? Il est soumis au contrat qu'ont signé les deux parties. Pour rappel, un contrat fait la loi des parties (article 1134 du code civil).

Si la banque fait le choix de soumettre volontairement sa proposition au champ d'application des crédits « non-professionnels », ses dispositions lui sont alors impérativement et entièrement applicables. Les parties ne peuvent éliminer à leur guise telle ou telle règle qui ne leur conviendrait pas. Comme énoncé précédemment, cette soumission doit résulter d'une manifestation de volonté dépourvue d'équivoque et dont la réalité est soumise à l'appréciation souveraine des juges du fond.

On peut cependant estimer que l'émission d'une offre préalable devenant contrat à l'issue d'une période de réflexion de 10 jours, que la mention expresse dans le corpus de l'offre de la référence au Code de la consommation en ses articles L 312-1 et suivants, lui confère les obligations liés au crédit immobilier « non-professionnel ».

Dernier point, concernant un crédit accordé à une SCI, quand la nature du prêt concerne une résidence principale. Nous avons vu que ce crédit est logiquement éligible au régime du Code de la consommation ; ce qui impliquerait l'émission d'une offre préalable.

Imaginons que la banque ait décidé d'émettre un contrat de prêt, avec le formalisme d'un crédit « professionnel ». Clairement, cela pose une situation de conflit sur le choix de la banque. En effet, aucun caractère professionnel n'existe, aucun revenu locatif n'est tiré de cette acquisition.

Cela mérite une analyse sur l'intérêt de demander une requalification d'un tel prêt en crédit « non-professionnel », que seul un avocat en droit bancaire serait à même de mener et de diligenter. Son analyse portera sur les statuts de cette SCI qui revêtent, dans ce cadre, une importance capitale. Une telle action ne présente d'intérêt qu'à partir du moment où une irrégularité, au regard du Code de la consommation, serait détectée.

2. Les obligations de la banque

Si certaines obligations protectrices de l'emprunteur n'existent pas, cela ne veut pas dire que le champ est ouvert à toutes les manœuvres dolosives de la part de la banque.

Nous reproduisons ci-dessous l'article 1134 du Code civil (créé par la loi 1804-02-07 promulguée le 17 février 1804) :

*Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.
Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.
Elles doivent être exécutées de bonne foi.*

Nous sommes dans le cadre d'un crédit immobilier, où un formalisme certain existe au niveau des chiffres qui doivent être communiqués à un emprunteur.

Cela concerne notamment le TEG, les frais à inclure pour sa présentation, etc. Nous retrouvons ces exigences dans les articles R 313-1 du Code de la consommation ([Annexe 1](#)). Car si les crédits professionnels ne sont pas « couverts » par l'ensemble des articles du Code de la consommation qui concernent les crédits des particuliers, il n'en reste pas moins vrai que certains de ceux-ci leurs sont strictement applicables.

De la même manière, dans le cadre d'un crédit « professionnel » la banque est tenue de reprendre certaines exigences des articles L 312-7 au L 312-14-2 du Code de la consommation ([Annexe 1](#)). Les avocats se servent fréquemment de ces textes pour mettre en avant certains points non respectés par les banques. D'où l'importance de retenir un avocat expert en droit bancaire et qui saura parfaitement utiliser ou non tel ou tel texte de loi.

Par ailleurs, une jurisprudence abondante éclaire les zones de non-droits vers lesquelles les banques ont tenté d'aller.

3. Les délais pour agir pour un crédit immobilier « professionnel »

Au préalable, encore faut-il être toujours dans les délais pour pouvoir agir.

L'action et les délais de prescriptions dans lesquels un crédit immobilier « professionnel » se trouve enfermé relèvent des dispositions combinées des articles 1907 et 2224 du code civil ([Annexe 1](#)), ce dernier prévoyant d'agir « ***dans tous les cas où l'action en nullité ou en rescision d'une convention n'est pas limitée à un moindre temps par une loi particulière, cette action dure cinq ans*** ».

Vous disposez ainsi d'un délai de cinq ans à compter de la signature du contrat de crédit, pour agir en justice et demander réparation auprès de votre banque. La saisine de la juridiction doit intervenir avant l'expiration des cinq années.

Cependant, 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*** ». Mais ce point n'est valable que pour les crédits « non-professionnels », où un particulier peut arguer de son profil de consommateur néophyte pour faire partir sa prescription quinquennale du moment où un professionnel lui révèle une irrégularité, pour autant qu'elle ne soit détectable lors d'une simple lecture du contrat de crédit.

Par contre, pour un professionnel, la jurisprudence est devenue constante pour poser que le point de départ de cette prescription ne peut être que du jour de la signature de l'acte de prêt.

4. Sanction encourue par la banque

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° 052011 ([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 pour 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.

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.

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.

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 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.

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. 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.

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHONE ALPES

Siège Social : 15-17, rue Paul Claudel BP 67 38041 GRENOBLE CEDEX 9

RCS : 402.121.958 R.C.S Grenoble

Tél : 04 76 86 70 70 Fax : 04 76 86 71 91

Direction générale : 15-17, rue Paul Claudel BP 67 38041 GRENOBLE CEDEX 9

Tél : 04 76 86 70 70 Fax : 04 76 86 71 91

CONTRAT DE PRET

Les présentes ont pour objet de définir les conditions financières, particulières et générales d'un prêt consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHONE ALPES société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le numéro 07023476 ci-après dénommé(e) le "PRETEUR", , après accord éventuel de la Caisse Locale intéressée, à l'EMPRUNTEUR.

Le présent prêt est consenti par le PRETEUR à :

la Société dénommée :

S.C.I. LE VIGNIER

dont le siège social est :

664 CHEMIN DU VIGNIER

38790-CHARANTONNAY

Code APE : 6820B

Numéro SIREN : 508645546

Représenté(e) par :

MONSIEUR PASTEL en qualité de REPRESENTANT

ci-après dénommé(s) "L'Emprunteur" quand bien même seraient-ils plusieurs.

Ces appellations désignent également les mandataires conventionnels ou les représentants légaux des parties.

Si le présent contrat comporte plusieurs prêts, la somme totale est désignée par abréviation le **Prêt**.

Chaque prêt est accompagné de ses conditions financières et particulières, comportant la désignation du crédit, son coût, ses conditions de remboursement et les garanties exigées.

Date d'édition du contrat : 06/10/2009

Compte n° : 85013564855 Agence de : ST GEORGES D'ESPERANCHE

Référence financement : AZ0658

OBJET DU FINANCEMENT

Destination des fonds : RESIDENCE PRINCIPALE MAISON INDIVIDUELLE
ACHAT ANCIEN + TRAVAUX USAGE PROPRIETAIRE

Lieu d'investissement : CHARANTONNAY

CONDITIONS FINANCIERES ET PARTICULIERES DU PRET

Référence du prêt : 00000278019 (numéro susceptible de modifications à l'initiative du **Prêteur**)

DESIGNATION DU CREDIT

PRET TOUT HABITAT FACILIMMO

Montant : cent cinquante-sept mille Euros (157 000,00 EUR)

Taux d'intérêt annuel fixe : 4,0500 %

Durée : 240 mois hors anticipation

Durée maximum de l'anticipation : 24 mois

La première mise à disposition des fonds devra être effectuée au plus tard le 03/03/2010. Passé ce délai, aucune demande de mise à disposition de fonds ne pourra être acceptée par le **Prêteur**.

La mise à disposition totale des fonds devra être effectuée au plus tard le 04/09/2011. Passé ce délai, aucune nouvelle demande de mise à disposition de fonds ne pourra être acceptée par le **Prêteur**.

COUT TOTAL DU CREDIT

Intérêts du crédit au taux de 4,0500 % l'an : 72 327,42 EUR

Cotisation camca 1,00% terme avance prel a la real : 1 570,00 EUR

Frais fiscaux : 0,00 EUR

Initiales :

 E.P.

Frais de dossier : 300,00 EUR

Coût du crédit : 74 197,42 EUR

Taux effectif global : 4,1884 % l'an

Taux effectif global en fonction de la périodicité mensuelle 0,3490 %

Coût maximum de l'anticipation : 12 717,12 EUR

Coût total maximum du crédit : 86 914,54 EUR

Taux effectif global tenant compte de l'anticipation maximum : 4,1710 % l'an.

CONDITIONS DE REMBOURSEMENT

Périodicité : mensuelle

Nombre d'échéances : 240

Date d'échéance retenue :

Montant des échéances sans assurance décès invalidité :

24 échéance(s) de	529,88 EUR	intérêts de l'anticipation
-------------------	------------	----------------------------

239 échéance(s) de	955,53 EUR	capital et intérêt(s)
--------------------	------------	-----------------------

1 échéance(s) de	955,75 EUR	capital et intérêt(s)
------------------	------------	-----------------------

Les intérêts sont payables à terme échu.

S'agissant d'un prêt à échéances constantes, le montant de l'échéance est ici précisé en capital et intérêts.

GARANTIES

A la sûreté et remboursement du présent prêt en principal et intérêts, frais, indemnités et autres accessoires et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'**Emprunteur** fournit au **Prêteur** la(les) garantie(s) désignée(s) ci-dessous :

CAUTION CAMCA

S.A. SA CAMCA ASSURANCE

dont le siège social est :

32 AVENUE DE LA LIBERTE
LUXEMBOURG
L-1930 LUXEMBOURG

Numéro de SIREN : 200305172

Pour un montant en principal de 157 000,00 EUR , plus intérêts, commissions, frais et accessoires.

CAUTIONNEMENTS SOLIDAIRES

de Monsieur PASTEL RICHARD

né le 06/04/1958

demeurant à :

664 CHEMIN DU VIGNIER

38790 CHARANTONNAY

dans la limite de la somme de 204 100,00 EUR (130% du capital cautionné couvrant le paiement du principal, des intérêts et le cas échéant des intérêts de retard).

de Madame PASTEL ELISABETH

née le 07/12/1964

Nom de jeune fille : MATHONNET

demeurant à :

664 CHEMIN DU VIGNIER

38790 CHARANTONNAY

dans la limite de la somme de 204 100,00 EUR (130% du capital cautionné couvrant le paiement du principal, des intérêts et le cas échéant des intérêts de retard).

MISE A DISPOSITION DES FONDS

La mise à disposition des fonds des présents prêts se fera à partir de la conclusion du contrat principal , c'est-à-dire :

- pour une acquisition, à partir de la signature du contrat de vente,
- pour une construction ou des travaux d'aménagement, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, dûment justifié.

PERIODE D'ANTICIPATION DU PRET MOYEN TERME

Le présent prêt est assorti d'UNE PERIODE D'ANTICIPATION de 24 mois maximum, qui s'ajoute à la durée du prêt.

Pendant cette période, l'**Emprunteur** s'engage à payer au **Prêteur** des intérêts au taux annuel fixe de 4,0500 % et calculés sur le montant des sommes effectivement débloquées.

Les intérêts payables, en fonction de la périodicité de remboursement indiquée, seront prélevés sur le compte de l'**Emprunteur**.

La période d'anticipation trouvera son terme à l'achèvement des travaux et lors de la réalisation du prêt en amortissement.

REMBOURSEMENT ANTICIPE - INDEMNITE

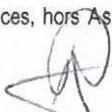
L'**Emprunteur** a la faculté de rembourser par anticipation son prêt, en partie ou en totalité. Le **Prêteur** devra être prévenu au moins 45 jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Tout remboursement anticipé pourra être partiel ou total; sans pouvoir être inférieur à 10 % du montant initial du prêt sauf s'il s'agit de son solde.

Tout remboursement anticipé donnera lieu conformément à l'article R312-2 du Code de la Consommation, au paiement d'une indemnité égale à la valeur d'un semestre d'intérêts sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans dépasser 3% du capital restant dû avant le remboursement.

Les intérêts normaux courront jusqu'au jour du remboursement anticipé effectif.

OPTIONS « SOUPLESSE »

L'emprunteur a la faculté de modifier le montant des échéances, hors Assurance Décès Invalidité et Assurance perte d'emploi, du prêt objet des présentes par
Initiales :

 E.P.

ASSURANCE DECES INVALIDITE (en cas de refus 'contrat assurance groupe' par l'un des emprunteurs)

Le **Prêteur** a souscrit un contrat d'assurance collective destiné à couvrir ses emprunteurs.

Lorsqu'une ou plusieurs personnes ont sollicité leur admission dans ce contrat, il a été remis à chacune d'entre elles un exemplaire de la notice d'information et des dispositions particulières d'assurance, précisant en particulier, les différents risques assurables.

L'**Emprunteur** a refusé d'adhérer à ce contrat-groupe.

Dans le cas où l'**Emprunteur** s'est assuré auprès d'une autre compagnie d'assurance et a délégué le bénéfice de la prestation de ce contrat souscrit au **Prêteur** en qualité de bénéficiaire acceptant, l'**Emprunteur** s'engage :

- à fournir annuellement au **Prêteur** son attestation d'assurance.

- en cas de résiliation de ladite assurance pour quelque motif que ce soit, à en informer le **Prêteur**, à en souscrire une autre et à en déléguer le bénéfice au **Prêteur**, bénéficiaire acceptant.

Le manquement à l'une de ces obligations constituera un cas d'exigibilité anticipée.

CLAUSES DIVERSES

Clause particulière pour MADAME PASTEL ELISABETH né(e) le 07/12/1964

Assurance décès-invalidité souscrite auprès de ORGANISME EXTERNE avec délégation de paiement des sommes au profit de CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHONE ALPES

En tout état de cause l'attestation définitive d'assurance devra être produite avant tout déblocage du présent crédit.

Clause particulière pour MONSIEUR PASTEL RICHARD né(e) le 06/04/1958

Assurance décès-invalidité souscrite auprès de ORGANISME EXTERNE avec délégation de paiement des sommes au profit de CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHONE ALPES

En tout état de cause l'attestation définitive d'assurance devra être produite avant tout déblocage du présent crédit.

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

La dénomination «la **Caution**» s'applique à chaque personne désignée aux conditions financières et particulières sous la rubrique «**cautionnement (s) solidaire(s)**».

Chaque **Caution**, après avoir pris connaissance des clauses et conditions du présent prêt :

- déclare se constituer caution solidaire de l'**Emprunteur** envers le **Prêteur** qui accepte, pour le remboursement des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires, en vertu du présent acte et jusqu'à concurrence des sommes acceptées par chaque **Caution**,

- renonce au bénéfice de discussion, c'est-à-dire qu'au cas où le **Prêteur** serait le créancier d'une somme quelconque, il pourrait poursuivre indifféremment l'**Emprunteur** et/ou l'une ou l'autre des **Cautions**,

- renonce au bénéfice de division, ce qui implique qu'au cas où le **Prêteur** serait garanti par d'autres cautions, il pourrait réclamer toute la créance à une seule des cautions, dans la limite de son engagement, sans avoir à poursuivre les autres cautions.

Chaque **Caution** déclare :

- avoir reçu un exemplaire du présent acte et en agréer les termes,

- bien connaître la portée réelle de son engagement et l'obligation de rembourser les sommes dues sur le prêt en cas de défaillance de l'**Emprunteur**,

- bien connaître la situation réelle de l'**Emprunteur** pour s'en être informée auprès de lui, ainsi que la possibilité d'en connaître l'évolution soit en s'adressant à lui, soit en consultant le **Prêteur** qui, dans la limite du respect du secret professionnel la renseignera notamment sur la ponctualité des paiements,

- ne pouvoir ultérieurement opposer au **Prêteur** une connaissance insuffisante de cette situation,

- attester sur l'honneur la véracité des renseignements fournis concernant son patrimoine et ses engagements de crédits et déclarer expressément n'avoir pas d'autres dettes ou garanties données en cours autre que celles déclarées,

- que la modification ou la disparition des liens ou des rapports de faits ou de droit susceptibles d'exister entre l'une ou l'autre des **Cautions** et l'**Emprunteur**, ainsi que le changement de forme juridique de l'une ou l'autre des **Cautions** et/ou de l'**Emprunteur** et/ou du **Prêteur** n'emportera pas le désengagement de la **Caution**,

- déclare que l'engagement pris envers le **Prêteur** conservera sa validité au profit de tout tiers qui viendrait à être substitué au **Prêteur** par voie de fusion ou de scission, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une réitération de l'engagement.

- qu'en cas de cautionnements multiples et partiels, les divers engagements de caution destinés à garantir le crédit sont cumulatifs et non alternatifs, ainsi, le **Prêteur** pourra actionner chacune des **Cautions** à hauteur de son engagement total tant que le crédit cautionné ne sera pas intégralement soldé,

- que son engagement demeurera entièrement valable même dans le cas où l'**Emprunteur** ne pourrait pas être garanti au titre de l'assurance décès-invalidité et ce, pour quelque cause que ce soit,

- que si l'une ou l'autre des **Cautions** venait à décéder avant le remboursement total des sommes dues par l'**Emprunteur**, il y aurait solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et ses représentants,

Chaque **Caution** s'engage :

- à informer le **Prêteur** de tous les changements qui interviendraient dans sa situation ayant pour effet de modifier notablement la consistance et/ou la valeur de son patrimoine,

- à communiquer au **Prêteur** ses éventuels changements d'adresse,

Chaque **Caution** reconnaît :

- que le **Prêteur** pourra, sans avoir à respecter d'autre formalité que l'envoi d'une lettre recommandée, exercer son recours contre elle dès que sa créance sur l'**Emprunteur** deviendra exigible pour une raison quelconque, notamment en cas de déchéance du terme,

- que si par l'effet de la loi, la déchéance du terme ne pouvait être prononcée à l'encontre de l'**Emprunteur**, par exemple en cas de redressement judiciaire, elle serait néanmoins déchue du bénéfice du terme et tenue de rembourser immédiatement l'intégralité des sommes dues,

- qu'elle restera tenue de son engagement en cas de transfert, sous quelque forme que ce soit, de la charge de remboursement du prêt au profit d'un cessionnaire de l'**Emprunteur**, notamment dans le cadre d'une procédure collective.

Chaque **Caution** :

- accepte d'ores et déjà tous délais de paiement qui pourraient être accordés par le **Prêteur** à l'**Emprunteur** et renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 2316 du Code Civil qui, sans dégager la **Caution** de son engagement, l'autorise à poursuivre l'**Emprunteur**,

- renonce à se prévaloir de toutes subrogations, actions personnelles ou autres qui auraient pour résultat de la faire venir en concours avec le **Prêteur** tant que ce dernier n'aura pas été désintéressé de la totalité des sommes dues.

Il en sera ainsi que la **Caution** se soit libérée partiellement ou totalement de ses obligations et alors même que le présent engagement serait d'un montant inférieur aux sommes dues par l'**Emprunteur** au **Prêteur**,

- accepte qu'en cas de cautionnement partiel, les paiements faits par l'**Emprunteur** s'imputeront d'abord sur la partie non cautionnée de la dette,

- renonce expressément à se prévaloir des éventuelles remises de dettes qui pourraient être consenties par le **Prêteur** à l'**Emprunteur** ou à d'autres obligés : chaque remise demeurera distincte et personnelle à son bénéficiaire et ne pourra en aucun cas bénéficier aux autres obligés.

Le présent cautionnement s'ajoute à toutes garanties qui ont été ou seront fournies au prêteur par la caution, l'emprunteur ou tout autre personne.

Initiales :



Dossier : 464867
N° adhérent : 4433340

RICHARD PASTEL
664 CHE DU VIGNIER
38790 CHARANTONNAY

Paris, le 19/11/2009

Nous vous indiquons ci-dessous le détail de vos garanties :

Emprunt n° 464867 : 157647,00 €	
Emprunteur : RICHARD PASTEL Adhérent n° 4433340 Garanties - Décès - Invalidité permanente partielle - Invalidité permanente totale - Incapacité temporaire totale de travail - Perte totale et irréversible d'autonomie Cotisation mensuelle	Couverture = 100% 85,13 €

Vous avez opté pour le **paiement mensuel** de vos cotisations
par PRELEVEMENT AUTOMATIQUE sur le compte :
13906 00041 77534638000 68

Total dû

85,13 €

CSF Assurances ■

Pour tout renseignement, contactez notre Service Médical au ☐ 01 53 24 49 44
9, rue du Faubourg-Poissonnière • 75313 Paris CEDEX 09
Tél. 01.53.24.49.44 • fax 01.53.24.30.90



Dossier : 464867
N° adhérent : 2504868

ELISABETH PASTEL
664 CHE DU VIGNIER
38790 CHARANTONNAY

Paris, le 19/11/2009

Nous vous indiquons ci-dessous le détail de vos garanties :

Emprunt n° 464867 : 157647,00 €	
Emprunteur : ELISABETH PASTEL Adhérent n° 2504868 Garanties - Décès - Invalidité permanente partielle - Invalidité permanente totale - Incapacité temporaire totale de travail - Perte totale et irréversible d'autonomie Cotisation mensuelle	Couverture = 100% 56,75 €

Vous avez opté pour le paiement mensuel de vos cotisations
par PRELEVEMENT AUTOMATIQUE sur le compte :
13906 00041 77534638000 68

Total dû 56,75 €

CSF Assurances

Pour tout renseignement, contactez notre Service Médical au ☐ 01 53 24 49 44
9, rue du Faubourg-Poissonnière • 75313 Paris CEDEX 09
Tél. 01.53.24.49.44 • fax 01.53.24.30.90

Maître Nicole CHAIZE-LOGEROT
 87 Rue de la République - B.P. 10
 (ou 40 Rue des Terreaux)
 38440 SAINT-JEAN-DE-BOURNAY
 Téléphone : 04.74.58.70.26
 Télécopie : 04.74.58.77.41
 Ligne directe : 04.74.58.39.39

ST-JEAN-DE-BOURNAY , le 01/06/2010

N° TVA : FR26419090865

Clerc

SCI LE VIGNIER
 Mr Richard PASTEL
 664 Chemin du Vignier

38790 CHARANTONNAY

Du 06/11/2009 au 31/12/2010

RELEVÉ DE COMPTE EN EURO

Veuillez trouver ci-dessous le détail de votre compte en notre étude

Compte : 00063546 0001 APPORT

1/1

Date	Libellé	Débit	Crédit
06/11/2009	COUT ETAT HF APPORT PASTEL / SCI LE VIGNIER	12,00	
06/01/2010	RECU DE CA SRA (PR SCI LE VIGNIER) PRET SSP		144 000,00
06/01/2010	ADR.A CA SRA REMBT PRETS POUR LE COMPTE DE MR MME PASTEL	108 837,78	
06/01/2010	APPORT PASTEL RICHARD / SCI LE VIGNIER 06/01/2010 C00018	9 606,17	
	- Emoluments Proportionnels 1 814,00		
	- Formalités 239,65		
	- Calcul des Droits 7 150,00		
	- T.V.A. 402,52		
06/01/2010	VIRE AU CPTE PASTEL RICHARD PARTIE A TITRE ONEREUX DES PARTS	26 162,00	
07/01/2010	COUT EXTRAIT KBIS SCI LE VIGNIER AU GREFFE	9,99	
	TRIB.COMMERCE VIENNE (détail joint)		
26/01/2010	RECU DE SCI LE VIGNIER COMPL.FRAIS APPORT 6/1/2010		700,00
18/02/2010	COMPL.HYPOTH. APPORT PASTEL RICHARD / SCI LE VIGNIER 06/01/2010	12,00	
	- Calcul des Droits 12,00		
	Solde en votre faveur en EURO 60,06 CR	144 639,94	144 700,00



CREDIT AGRICOLE SUD RHONE ALPES

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHÔNE ALPES - BANQUE ET ASSURANCE

Siège Social : 15-17, rue Paul Claudel BP 67 38041 GRENOBLE CEDEX 9

RCS : 402.121.958 R.C.S Grenoble

Tél : 04 76 86 70 70 (non surtaxé) Fax : 04 76 86 70 99

Direction générale : 15-17, rue Paul Claudel BP 67 38041 GRENOBLE CEDEX 9

Tél : 04 76 86 70 70 (non surtaxé) Fax : 04 76 86 70 99

AVENANT A UN CONTRAT DE PRET

Agence de : ST GEORGES D'ESPERANCHE

DAV N° : 85013564855

Référence financement : AZ0658

Les présentes ont pour objet de définir les nouvelles conditions financières et particulières d'un prêt consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHÔNE ALPES - BANQUE ET ASSURANCE société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le numéro 07023476, ci-après dénommée le « Prêteur » à l'Emprunteur.

OBJET DU REAMENAGEMENT

S.C.I. LE VIGNIER

dont le siège social est : 664 CHEMIN DU VIGNIER
38790-CHARANTONNAY

Code APE : 6820B

Numéro SIREN : 508645546

Représenté(e) par :

MONSIEUR PASTEL RICHARD en qualité de REPRESENTANT

ci-après dénommé(s) l'« Emprunteur » quand bien même ils seraient plusieurs.

Ces appellations désignent également les mandataires conventionnels ou les représentants légaux des parties.

Le présent avenant concerne les conditions financières de réaménagement du prêt ci-dessous décrit, réalisé au compte de l'Emprunteur. Il est établi aux fins d'information et les parties au présent acte ne sauraient en déduire la novation du prêt en cours, celui-ci étant simplement réaménagé. Ce réaménagement a été souhaité par l'Emprunteur qui en a fait la demande au Prêteur, et que ce dernier accepte aux conditions suivantes.

CARACTERISTIQUES DU PRET FAISANT L'OBJET D'UN REAMENAGEMENT

Prêt N° : 00000278019

Catégorie : PRET TOUT HABITAT

Objet : RESIDENCE PRINCIPALE MAISON IN - ACHAT ANCIEN + TRAVAUX USAGE PROPRIETAIRE

Montant initial du prêt en capital : 156 772,34 EUR

Durée initiale du prêt : 240 mois

Date de première échéance : 06/02/2012

Date de dernière échéance : 06/01/2035

Taux du prêt : 4,0500%

Montant de l'échéance : 867,85 EUR avant le réaménagement

CONDITIONS FINANCIERES DU PRET REAMENAGE

DESIGNATION DU PRET REAMENAGE

PTH - PRET A MOYEN TERME

Le réaménagement porte sur un capital restant dû (après l'échéance du 06/12/2013) d'un montant de 147 500,93 EUR augmenté de 690,00 EUR de frais de dossier, soit un total de : cent quarante-huit mille cent quatre-vingt-dix euros et quatre-vingt-treize centimes (148 190,93 EUR)

Les conditions de calcul des frais et indemnités sont celles en vigueur en date du 19/11/2013 et sont susceptibles d'être modifiées en fonction de la date de mise en place du réaménagement. Le montant mentionné dans le présent avenant est indicatif et l'Emprunteur accepte le montant réel calculé au jour de la mise en place effective du réaménagement.

La durée résiduelle est réduite à 240 mois à la demande de l'Emprunteur

Taux d'intérêt annuel fixe : 3,9100 %

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Taux d'intérêt annuel : 3,9100 % l'an

Frais réaménagement : 0,00 EUR

Frais fiscaux : 0,00 EUR

Taux effectif global : 3,9100 % l'an

Initiales :

Taux effectif global en fonction de la périodicité mensuelle : 0,3258 %

CONDITIONS DE REMBOURSEMENT

Périodicité : mensuelle

Nombre d'échéances de remboursement : 240

Jour d'échéance retenu le : 6

Montant des échéances sans assurance décès invalidité :

239 échéance(s) de 891,00 EUR (capital et intérêts)

1 échéance(s) de 889,55 EUR (capital et intérêts)

Les intérêts sont payables à terme échu.

S'agissant d'un prêt à échéances constantes, le montant de l'échéance est ici précisé en capital et intérêts.

Les intérêts de la première échéance modifiée seront calculés à l'ancien taux jusqu'à la date de modification effective et au nouveau taux depuis cette date jusqu'à la date de paiement de la première échéance.

Les nouvelles modalités seront applicables à compter de l'échéance du 06/01/2014.


NATURE JURIDIQUE DU REAMENAGEMENT

Ces nouvelles modalités n'emportent pas novation de la créance initiale. En conséquence, toutes les clauses n'ayant pas été modifiées par cet avenant restent applicables. La gestion du prêt réaménagé oblige le Prêteur à passer des écritures comptables sur le compte de l'Emprunteur. Ces écritures sont rendues nécessaires par des contraintes techniques et n'impliquent aucunement la volonté de nover. Toutes les garanties afférentes au prêt sont maintenues et l'Emprunteur s'engage à payer le coût des éventuels frais rendus nécessaires par suite du présent réaménagement.

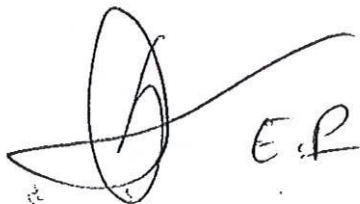
SIGNATURE DU PRETEUR

Référence des prêts : 00000278019

Représenté(e) par le Directeur Crédit :



Initiales :



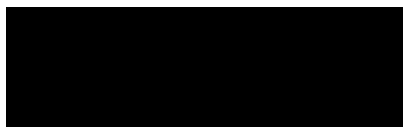
1. Résumé succinct de l'erreur de la banque

Des frais ayant conditionnés l'octroi 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. Cette omission entraîne 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 :



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 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 initial

Coût global retenu par la banque pour son TEG		74 197,42 €
Intérêts	72 327,42 €	
Frais de caution Camca	1 570,00 €	
Frais de dossier	300,00 €	
TEG présenté par la banque		4,1884%
Coût global qui aurait dû être retenu		112 353,74 €
Coûts des assurances emprunteurs	37 456,32 €	

Frais de notaire pour garantie personnelle	700,00 €	
TEG qui aurait dû être présenté		5,7592%

Avenant du crédit

Coût global retenu par la banque pour son TEG		65 647,55 €
Intérêts	65 647,55 €	
Divers	- €	
TEG présenté par la banque		3,9100%
Coût global qui aurait dû être retenu		100 388,75 €
Frais de dossier	690,00 €	
Coûts des assurances emprunteurs	34 051,20 €	
TEG qui aurait dû être présenté		5,7102%

4. Reprise de la loi sur ce point des frais annexes

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 champ d'application 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 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.

5. Le débat et les objections de la banque

En défense, la banque bataille 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 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.

6. Portée d'un avenant avec cette irrégularité

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 annexes initiaux risque d'être « purgée ».

Dès lors, 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.

7. 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° 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,

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

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

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 .../...

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

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 d'appel de Versailles – n° 14/04400 du 3 mars 2016

.../...

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

.../...

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

.../...

Attendu qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que l'offre de prêt faite par la SOCIETE GENERALE à Mme X... était subordonnée à la conclusion par cette dernière d'un contrat d'assurance que cette banque considérait comme étant obligatoire comme cela résulte en outre de l'offre de prêt qu'elle a établie et qui porte mention, à la page 2, dans un tableau intitulé « coût total du prêt » du coût, non renseigné, de l'assurance-groupe « dit obligatoire, surprime technique comprise mais hors surprime médicale éventuelle », .../...

Attendu qu'il incombait donc à la SOCIETE GENERALE, 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 entrerait impérativement ;

Que le jugement entrepris sera réformé de ce chef ;

.../...

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

- 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^{ième} 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 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		157 000,00		Durée crédit		263		Date début		06/02/2012		Taux nominal		4,05%							
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		06/02/2012		à ce jour		28 760,28		3 899,58		Estimation de ce jour au		06/12/2033		48 702,69		16 103,33					
				Gain réparation		24 860,70						Gain réparation		32 599,36							
Estimation de la réparation globale potentielle 57 460,06																					
				Calcul intérêts banque						Calcul intérêts remise au taux légal											
N°		Date		Capital		Taux		Intérêts		Echéances				Capital		Taux		Intérêts		Echéances	
				début période		nominal								début période		légal					
1		06/02/2012		157 000,00		4,05%		529,88		955,53				157 000,00		0,71%		92,89		701,90	
2		06/03/2012		156 574,34		4,05%		528,44		955,53				156 390,99		0,71%		92,53		701,90	
3		06/04/2012		156 147,25		4,05%		527,00		955,53				155 781,61		0,71%		92,17		701,90	
4		06/05/2012		155 718,72		4,05%		525,55		955,53				155 171,88		0,71%		91,81		701,90	
5		06/06/2012		155 288,74		4,05%		524,10		955,53				154 561,79		0,71%		91,45		701,90	
6		06/07/2012		154 857,31		4,05%		522,64		955,53				153 951,33		0,71%		91,09		701,90	
7		06/08/2012		154 424,42		4,05%		521,18		955,53				153 340,51		0,71%		90,73		701,90	
8		06/09/2012		153 990,07		4,05%		519,72		955,53				152 729,34		0,71%		90,36		701,90	
9		06/10/2012		153 554,26		4,05%		518,25		955,53				152 117,80		0,71%		90,00		701,90	
10		06/11/2012		153 116,97		4,05%		516,77		955,53				151 505,89		0,71%		89,64		701,90	
11		06/12/2012		152 678,21		4,05%		515,29		955,53				150 893,63		0,71%		89,28		701,90	
12		06/01/2013		152 237,97		4,05%		513,80		955,53				150 281,00		0,04%		5,01		658,77	
13		06/02/2013		151 796,24		4,05%		512,31		955,53				149 627,25		0,04%		4,99		658,77	
14		06/03/2013		151 353,02		4,05%		510,82		955,53				148 973,47		0,04%		4,97		658,77	
15		06/04/2013		150 908,31		4,05%		509,32		955,53				148 319,66		0,04%		4,94		658,77	
16		06/05/2013		150 462,10		4,05%		507,81		955,53				147 665,84		0,04%		4,92		658,77	
17		06/06/2013		150 014,37		4,05%		506,30		955,53				147 012,00		0,04%		4,90		658,77	
18		06/07/2013		149 565,14		4,05%		504,78		955,53				146 358,13		0,04%		4,88		658,77	
19		06/08/2013		149 114,39		4,05%		503,26		955,53				145 704,24		0,04%		4,86		658,77	
20		06/09/2013		148 662,12		4,05%		501,73		955,53				145 050,33		0,04%		4,84		658,77	

4. Calcul du réajustement de votre crédit au taux légal

21	06/10/2013	148 208,33	4,05%	500,20	955,53		144 396,40	0,04%	4,81	658,77
22	06/11/2013	147 753,00	4,05%	498,67	955,53		143 742,44	0,04%	4,79	658,77
23	06/12/2013	147 296,14	4,05%	497,12	955,53		143 088,46	0,04%	4,77	658,77
24	06/01/2014	148 190,93	3,91%	482,86	891,00		148 190,93	0,04%	4,94	619,95
25	06/02/2014	147 782,79	3,91%	481,53	891,00		147 575,92	0,04%	4,92	619,95
26	06/03/2014	147 373,32	3,91%	480,19	891,00		146 960,90	0,04%	4,90	619,95
27	06/04/2014	146 962,52	3,91%	478,85	891,00		146 345,85	0,04%	4,88	619,95
28	06/05/2014	146 550,37	3,91%	477,51	891,00		145 730,78	0,04%	4,86	619,95
29	06/06/2014	146 136,89	3,91%	476,16	891,00		145 115,70	0,04%	4,84	619,95
30	06/07/2014	145 722,05	3,91%	474,81	891,00		144 500,59	0,04%	4,82	619,95
31	06/08/2014	145 305,87	3,91%	473,45	891,00		143 885,46	0,04%	4,80	619,95
32	06/09/2014	144 888,33	3,91%	472,09	891,00		143 270,31	0,04%	4,78	619,95
33	06/10/2014	144 469,43	3,91%	470,73	891,00		142 655,14	0,04%	4,76	619,95
34	06/11/2014	144 049,16	3,91%	469,36	891,00		142 039,95	0,04%	4,73	619,95
35	06/12/2014	143 627,53	3,91%	467,99	891,00		141 424,74	0,04%	4,71	619,95
36	06/01/2015	143 204,52	3,91%	466,61	891,00		140 809,51	0,99%	116,17	677,74
37	06/02/2015	142 780,13	3,91%	465,23	891,00		140 247,93	0,99%	115,70	677,74
38	06/03/2015	142 354,36	3,91%	463,84	891,00		139 685,89	0,99%	115,24	677,74
39	06/04/2015	141 927,20	3,91%	462,45	891,00		139 123,39	0,99%	114,78	677,74
40	06/05/2015	141 498,65	3,91%	461,05	891,00		138 560,42	0,99%	114,31	677,74
41	06/06/2015	141 068,71	3,91%	459,65	891,00		137 996,99	0,99%	113,85	677,74
42	06/07/2015	140 637,36	3,91%	458,24	891,00		137 433,10	0,99%	113,38	677,74
43	06/08/2015	140 204,61	3,91%	456,83	891,00		136 868,73	0,99%	112,92	677,74
44	06/09/2015	139 770,44	3,91%	455,42	891,00		136 303,91	0,99%	112,45	677,74
45	06/10/2015	139 334,87	3,91%	454,00	891,00		135 738,62	0,99%	111,98	677,74
46	06/11/2015	138 897,87	3,91%	452,58	891,00		135 172,86	0,99%	111,52	677,74
47	06/12/2015	138 459,45	3,91%	451,15	891,00		134 606,63	0,99%	111,05	677,74
48	06/01/2016	138 019,60	3,91%	449,71	891,00		134 039,94	1,01%	112,82	678,93
49	06/02/2016	137 578,32	3,91%	448,28	891,00		133 473,82	1,01%	112,34	678,93
50	06/03/2016	137 135,60	3,91%	446,83	891,00		132 907,23	1,01%	111,86	678,93
51	06/04/2016	136 691,44	3,91%	445,39	891,00		132 340,16	1,01%	111,39	678,93
52	06/05/2016	136 245,83	3,91%	443,93	891,00		131 772,62	1,01%	110,91	678,93

4. Calcul du réajustement de votre crédit au taux légal

53	06/06/2016	135 798,77	3,91%	442,48	891,00		131 204,59	1,01%	110,43	678,93
54	06/07/2016	135 350,25	3,91%	441,02	891,00		130 636,09	1,01%	109,95	678,93
55	06/08/2016	134 900,27	3,91%	439,55	891,00		130 067,11	1,01%	109,47	678,93
56	06/09/2016	134 448,82	3,91%	438,08	891,00		129 497,65	1,01%	108,99	678,93
57	06/10/2016	133 995,91	3,91%	436,60	891,00		128 927,71	1,01%	108,51	678,93
58	06/11/2016	133 541,52	3,91%	435,12	891,00		128 357,29	1,01%	108,03	678,93
59	06/12/2016	133 085,64	3,91%	433,64	891,00		127 786,40	1,01%	107,55	678,93
60	06/01/2017	132 628,28	3,91%	432,15	891,00		127 215,02	0,90%	95,41	672,76
61	06/02/2017	132 169,44	3,91%	430,65	891,00		126 637,67	0,90%	94,98	672,76
62	06/03/2017	131 709,09	3,91%	429,15	891,00		126 059,89	0,90%	94,54	672,76
63	06/04/2017	131 247,25	3,91%	427,65	891,00		125 481,68	0,90%	94,11	672,76
64	06/05/2017	130 783,90	3,91%	426,14	891,00		124 903,03	0,90%	93,68	672,76
65	06/06/2017	130 319,04	3,91%	424,62	891,00		124 323,95	0,90%	93,24	672,76
66	06/07/2017	129 852,67	3,91%	423,10	891,00		123 744,43	0,90%	92,81	672,76
67	06/08/2017	129 384,78	3,91%	421,58	891,00		123 164,48	0,90%	92,37	672,76

68	06/09/2017	128 915,36	3,91%	420,05	891,00		122 584,10	0,90%	91,94	672,76
69	06/10/2017	128 444,41	3,91%	418,51	891,00		122 003,28	0,90%	91,50	672,76
70	06/11/2017	127 971,93	3,91%	416,98	891,00		121 422,02	0,90%	91,07	672,76
71	06/12/2017	127 497,91	3,91%	415,43	891,00		120 840,33	0,90%	90,63	672,76
72	06/01/2018	127 022,35	3,91%	413,88	891,00		120 258,21	1,50%	150,32	704,90
73	06/02/2018	126 545,23	3,91%	412,33	891,00		119 703,63	1,50%	149,63	704,90
74	06/03/2018	126 066,56	3,91%	410,77	891,00		119 148,36	1,50%	148,94	704,90
75	06/04/2018	125 586,33	3,91%	409,20	891,00		118 592,40	1,50%	148,24	704,90
76	06/05/2018	125 104,54	3,91%	407,63	891,00		118 035,74	1,50%	147,54	704,90
77	06/06/2018	124 621,18	3,91%	406,06	891,00		117 478,38	1,50%	146,85	704,90
78	06/07/2018	124 136,24	3,91%	404,48	891,00		116 920,33	1,50%	146,15	704,90
79	06/08/2018	123 649,72	3,91%	402,89	891,00		116 361,58	1,50%	145,45	704,90
80	06/09/2018	123 161,62	3,91%	401,30	891,00		115 802,13	1,50%	144,75	704,90
81	06/10/2018	122 671,92	3,91%	399,71	891,00		115 241,99	1,50%	144,05	704,90
82	06/11/2018	122 180,63	3,91%	398,11	891,00		114 681,14	1,50%	143,35	704,90
83	06/12/2018	121 687,74	3,91%	396,50	891,00		114 119,59	1,50%	142,65	704,90

4. Calcul du réajustement de votre crédit au taux légal

84	06/01/2019	121 193,25	3,91%	394,89	891,00		113 557,34	1,50%	141,95	704,90
85	06/02/2019	120 697,14	3,91%	393,27	891,00		112 994,39	1,50%	141,24	704,90
86	06/03/2019	120 199,41	3,91%	391,65	891,00		112 430,73	1,50%	140,54	704,90
87	06/04/2019	119 700,07	3,91%	390,02	891,00		111 866,37	1,50%	139,83	704,90
88	06/05/2019	119 199,10	3,91%	388,39	891,00		111 301,31	1,50%	139,13	704,90
89	06/06/2019	118 696,49	3,91%	386,75	891,00		110 735,53	1,50%	138,42	704,90
90	06/07/2019	118 192,25	3,91%	385,11	891,00		110 169,05	1,50%	137,71	704,90
91	06/08/2019	117 686,36	3,91%	383,46	891,00		109 601,87	1,50%	137,00	704,90
92	06/09/2019	117 178,83	3,91%	381,81	891,00		109 033,97	1,50%	136,29	704,90
93	06/10/2019	116 669,64	3,91%	380,15	891,00		108 465,36	1,50%	135,58	704,90
94	06/11/2019	116 158,79	3,91%	378,48	891,00		107 896,05	1,50%	134,87	704,90
95	06/12/2019	115 646,28	3,91%	376,81	891,00		107 326,02	1,50%	134,16	704,90
96	06/01/2020	115 132,10	3,91%	375,14	891,00		106 755,27	1,50%	133,44	704,90
97	06/02/2020	114 616,24	3,91%	373,46	891,00		106 183,82	1,50%	132,73	704,90
98	06/03/2020	114 098,70	3,91%	371,77	891,00		105 611,65	1,50%	132,01	704,90
99	06/04/2020	113 579,48	3,91%	370,08	891,00		105 038,76	1,50%	131,30	704,90
100	06/05/2020	113 058,56	3,91%	368,38	891,00		104 465,16	1,50%	130,58	704,90
101	06/06/2020	112 535,95	3,91%	366,68	891,00		103 890,85	1,50%	129,86	704,90
102	06/07/2020	112 011,63	3,91%	364,97	891,00		103 315,81	1,50%	129,14	704,90
103	06/08/2020	111 485,61	3,91%	363,26	891,00		102 740,06	1,50%	128,43	704,90
104	06/09/2020	110 957,87	3,91%	361,54	891,00		102 163,58	1,50%	127,70	704,90
105	06/10/2020	110 428,41	3,91%	359,81	891,00		101 586,39	1,50%	126,98	704,90
106	06/11/2020	109 897,23	3,91%	358,08	891,00		101 008,47	1,50%	126,26	704,90
107	06/12/2020	109 364,32	3,91%	356,35	891,00		100 429,83	1,50%	125,54	704,90
108	06/01/2021	108 829,67	3,91%	354,60	891,00		99 850,47	1,50%	124,81	704,90
109	06/02/2021	108 293,27	3,91%	352,86	891,00		99 270,38	1,50%	124,09	704,90
110	06/03/2021	107 755,13	3,91%	351,10	891,00		98 689,57	1,50%	123,36	704,90
111	06/04/2021	107 215,24	3,91%	349,34	891,00		98 108,04	1,50%	122,64	704,90
112	06/05/2021	106 673,59	3,91%	347,58	891,00		97 525,77	1,50%	121,91	704,90
113	06/06/2021	106 130,17	3,91%	345,81	891,00		96 942,78	1,50%	121,18	704,90
114	06/07/2021	105 584,98	3,91%	344,03	891,00		96 359,06	1,50%	120,45	704,90
115	06/08/2021	105 038,02	3,91%	342,25	891,00		95 774,61	1,50%	119,72	704,90

4. Calcul du réajustement de votre crédit au taux légal

116	06/09/2021	104 489,27	3,91%	340,46	891,00		95 189,43	1,50%	118,99	704,90
117	06/10/2021	103 938,74	3,91%	338,67	891,00		94 603,51	1,50%	118,25	704,90
118	06/11/2021	103 386,41	3,91%	336,87	891,00		94 016,87	1,50%	117,52	704,90
119	06/12/2021	102 832,28	3,91%	335,06	891,00		93 429,49	1,50%	116,79	704,90
120	06/01/2022	102 276,35	3,91%	333,25	891,00		92 841,38	1,50%	116,05	704,90
121	06/02/2022	101 718,60	3,91%	331,43	891,00		92 252,53	1,50%	115,32	704,90
122	06/03/2022	101 159,04	3,91%	329,61	891,00		91 662,95	1,50%	114,58	704,90
123	06/04/2022	100 597,65	3,91%	327,78	891,00		91 072,63	1,50%	113,84	704,90
124	06/05/2022	100 034,44	3,91%	325,95	891,00		90 481,57	1,50%	113,10	704,90
125	06/06/2022	99 469,39	3,91%	324,10	891,00		89 889,77	1,50%	112,36	704,90
126	06/07/2022	98 902,50	3,91%	322,26	891,00		89 297,23	1,50%	111,62	704,90
127	06/08/2022	98 333,76	3,91%	320,40	891,00		88 703,96	1,50%	110,88	704,90
128	06/09/2022	97 763,17	3,91%	318,54	891,00		88 109,94	1,50%	110,14	704,90
129	06/10/2022	97 190,71	3,91%	316,68	891,00		87 515,17	1,50%	109,39	704,90
130	06/11/2022	96 616,40	3,91%	314,81	891,00		86 919,67	1,50%	108,65	704,90
131	06/12/2022	96 040,21	3,91%	312,93	891,00		86 323,42	1,50%	107,90	704,90
132	06/01/2023	95 462,15	3,91%	311,05	891,00		85 726,42	1,50%	107,16	704,90
133	06/02/2023	94 882,20	3,91%	309,16	891,00		85 128,68	1,50%	106,41	704,90
134	06/03/2023	94 300,36	3,91%	307,26	891,00		84 530,20	1,50%	105,66	704,90
135	06/04/2023	93 716,63	3,91%	305,36	891,00		83 930,96	1,50%	104,91	704,90
136	06/05/2023	93 130,99	3,91%	303,45	891,00		83 330,97	1,50%	104,16	704,90
137	06/06/2023	92 543,45	3,91%	301,54	891,00		82 730,24	1,50%	103,41	704,90
138	06/07/2023	91 953,99	3,91%	299,62	891,00		82 128,75	1,50%	102,66	704,90
139	06/08/2023	91 362,61	3,91%	297,69	891,00		81 526,51	1,50%	101,91	704,90
140	06/09/2023	90 769,30	3,91%	295,76	891,00		80 923,52	1,50%	101,15	704,90
141	06/10/2023	90 174,07	3,91%	293,82	891,00		80 319,78	1,50%	100,40	704,90
142	06/11/2023	89 576,89	3,91%	291,87	891,00		79 715,28	1,50%	99,64	704,90
143	06/12/2023	88 977,76	3,91%	289,92	891,00		79 110,02	1,50%	98,89	704,90
144	06/01/2024	88 376,69	3,91%	287,96	891,00		78 504,01	1,50%	98,13	704,90
145	06/02/2024	87 773,65	3,91%	286,00	891,00		77 897,24	1,50%	97,37	704,90
146	06/03/2024	87 168,65	3,91%	284,02	891,00		77 289,71	1,50%	96,61	704,90
147	06/04/2024	86 561,68	3,91%	282,05	891,00		76 681,43	1,50%	95,85	704,90

4. Calcul du réajustement de votre crédit au taux légal

148	06/05/2024	85 952,73	3,91%	280,06	891,00		76 072,38	1,50%	95,09	704,90
149	06/06/2024	85 341,80	3,91%	278,07	891,00		75 462,57	1,50%	94,33	704,90
150	06/07/2024	84 728,87	3,91%	276,07	891,00		74 852,00	1,50%	93,56	704,90
151	06/08/2024	84 113,95	3,91%	274,07	891,00		74 240,66	1,50%	92,80	704,90
152	06/09/2024	83 497,03	3,91%	272,06	891,00		73 628,57	1,50%	92,04	704,90
153	06/10/2024	82 878,09	3,91%	270,04	891,00		73 015,70	1,50%	91,27	704,90
154	06/11/2024	82 257,14	3,91%	268,02	891,00		72 402,07	1,50%	90,50	704,90
155	06/12/2024	81 634,17	3,91%	265,99	891,00		71 787,68	1,50%	89,73	704,90
156	06/01/2025	81 009,16	3,91%	263,95	891,00		71 172,51	1,50%	88,97	704,90
157	06/02/2025	80 382,12	3,91%	261,91	891,00		70 556,58	1,50%	88,20	704,90
158	06/03/2025	79 753,04	3,91%	259,86	891,00		69 939,87	1,50%	87,42	704,90
159	06/04/2025	79 121,91	3,91%	257,81	891,00		69 322,40	1,50%	86,65	704,90
160	06/05/2025	78 488,72	3,91%	255,74	891,00		68 704,15	1,50%	85,88	704,90
161	06/06/2025	77 853,46	3,91%	253,67	891,00		68 085,13	1,50%	85,11	704,90
162	06/07/2025	77 216,14	3,91%	251,60	891,00		67 465,34	1,50%	84,33	704,90
163	06/08/2025	76 576,74	3,91%	249,51	891,00		66 844,77	1,50%	83,56	704,90
164	06/09/2025	75 935,26	3,91%	247,42	891,00		66 223,43	1,50%	82,78	704,90
165	06/10/2025	75 291,68	3,91%	245,33	891,00		65 601,31	1,50%	82,00	704,90
166	06/11/2025	74 646,01	3,91%	243,22	891,00		64 978,41	1,50%	81,22	704,90
167	06/12/2025	73 998,24	3,91%	241,11	891,00		64 354,74	1,50%	80,44	704,90
168	06/01/2026	73 348,35	3,91%	238,99	891,00		63 730,28	1,50%	79,66	704,90
169	06/02/2026	72 696,35	3,91%	236,87	891,00		63 105,04	1,50%	78,88	704,90
170	06/03/2026	72 042,23	3,91%	234,74	891,00		62 479,03	1,50%	78,10	704,90
171	06/04/2026	71 385,97	3,91%	232,60	891,00		61 852,23	1,50%	77,32	704,90
172	06/05/2026	70 727,57	3,91%	230,45	891,00		61 224,64	1,50%	76,53	704,90
173	06/06/2026	70 067,03	3,91%	228,30	891,00		60 596,27	1,50%	75,75	704,90
174	06/07/2026	69 404,34	3,91%	226,14	891,00		59 967,12	1,50%	74,96	704,90
175	06/08/2026	68 739,48	3,91%	223,98	891,00		59 337,18	1,50%	74,17	704,90
176	06/09/2026	68 072,46	3,91%	221,80	891,00		58 706,45	1,50%	73,38	704,90
177	06/10/2026	67 403,27	3,91%	219,62	891,00		58 074,94	1,50%	72,59	704,90

4. Calcul du réajustement de votre crédit au taux légal

178	06/11/2026	66 731,90	3,91%	217,43	891,00		57 442,63	1,50%	71,80	704,90
179	06/12/2026	66 058,34	3,91%	215,24	891,00		56 809,53	1,50%	71,01	704,90
180	06/01/2027	65 382,58	3,91%	213,04	891,00		56 175,65	1,50%	70,22	704,90
181	06/02/2027	64 704,62	3,91%	210,83	891,00		55 540,97	1,50%	69,43	704,90
182	06/03/2027	64 024,46	3,91%	208,61	891,00		54 905,49	1,50%	68,63	704,90
183	06/04/2027	63 342,07	3,91%	206,39	891,00		54 269,23	1,50%	67,84	704,90
184	06/05/2027	62 657,47	3,91%	204,16	891,00		53 632,16	1,50%	67,04	704,90
185	06/06/2027	61 970,63	3,91%	201,92	891,00		52 994,30	1,50%	66,24	704,90
186	06/07/2027	61 281,56	3,91%	199,68	891,00		52 355,65	1,50%	65,44	704,90
187	06/08/2027	60 590,24	3,91%	197,42	891,00		51 716,19	1,50%	64,65	704,90
188	06/09/2027	59 896,66	3,91%	195,16	891,00		51 075,94	1,50%	63,84	704,90
189	06/10/2027	59 200,83	3,91%	192,90	891,00		50 434,88	1,50%	63,04	704,90
190	06/11/2027	58 502,73	3,91%	190,62	891,00		49 793,03	1,50%	62,24	704,90
191	06/12/2027	57 802,36	3,91%	188,34	891,00		49 150,37	1,50%	61,44	704,90
192	06/01/2028	57 099,70	3,91%	186,05	891,00		48 506,91	1,50%	60,63	704,90
193	06/02/2028	56 394,75	3,91%	183,75	891,00		47 862,64	1,50%	59,83	704,90
194	06/03/2028	55 687,51	3,91%	181,45	891,00		47 217,57	1,50%	59,02	704,90
195	06/04/2028	54 977,96	3,91%	179,14	891,00		46 571,70	1,50%	58,21	704,90
196	06/05/2028	54 266,11	3,91%	176,82	891,00		45 925,01	1,50%	57,41	704,90
197	06/06/2028	53 551,93	3,91%	174,49	891,00		45 277,52	1,50%	56,60	704,90
198	06/07/2028	52 835,42	3,91%	172,16	891,00		44 629,22	1,50%	55,79	704,90
199	06/08/2028	52 116,58	3,91%	169,81	891,00		43 980,10	1,50%	54,98	704,90
200	06/09/2028	51 395,40	3,91%	167,46	891,00		43 330,18	1,50%	54,16	704,90
201	06/10/2028	50 671,87	3,91%	165,11	891,00		42 679,44	1,50%	53,35	704,90
202	06/11/2028	49 945,98	3,91%	162,74	891,00		42 027,89	1,50%	52,53	704,90
203	06/12/2028	49 217,72	3,91%	160,37	891,00		41 375,53	1,50%	51,72	704,90
204	06/01/2029	48 487,09	3,91%	157,99	891,00		40 722,35	1,50%	50,90	704,90
205	06/02/2029	47 754,08	3,91%	155,60	891,00		40 068,35	1,50%	50,09	704,90
206	06/03/2029	47 018,69	3,91%	153,20	891,00		39 413,54	1,50%	49,27	704,90
207	06/04/2029	46 280,89	3,91%	150,80	891,00		38 757,91	1,50%	48,45	704,90

4. Calcul du réajustement de votre crédit au taux légal

208	06/05/2029	45 540,70	3,91%	148,39	891,00		38 101,45	1,50%	47,63	704,90
209	06/06/2029	44 798,09	3,91%	145,97	891,00		37 444,18	1,50%	46,81	704,90
210	06/07/2029	44 053,06	3,91%	143,54	891,00		36 786,09	1,50%	45,98	704,90
211	06/08/2029	43 305,60	3,91%	141,10	891,00		36 127,17	1,50%	45,16	704,90
212	06/09/2029	42 555,71	3,91%	138,66	891,00		35 467,43	1,50%	44,33	704,90
213	06/10/2029	41 803,38	3,91%	136,21	891,00		34 806,86	1,50%	43,51	704,90
214	06/11/2029	41 048,59	3,91%	133,75	891,00		34 145,47	1,50%	42,68	704,90
215	06/12/2029	40 291,35	3,91%	131,28	891,00		33 483,26	1,50%	41,85	704,90
216	06/01/2030	39 531,63	3,91%	128,81	891,00		32 820,21	1,50%	41,03	704,90
217	06/02/2030	38 769,44	3,91%	126,32	891,00		32 156,34	1,50%	40,20	704,90
218	06/03/2030	38 004,77	3,91%	123,83	891,00		31 491,63	1,50%	39,36	704,90
219	06/04/2030	37 237,61	3,91%	121,33	891,00		30 826,10	1,50%	38,53	704,90
220	06/05/2030	36 467,95	3,91%	118,82	891,00		30 159,73	1,50%	37,70	704,90
221	06/06/2030	35 695,77	3,91%	116,31	891,00		29 492,53	1,50%	36,87	704,90
222	06/07/2030	34 921,09	3,91%	113,78	891,00		28 824,50	1,50%	36,03	704,90
223	06/08/2030	34 143,88	3,91%	111,25	891,00		28 155,63	1,50%	35,19	704,90
224	06/09/2030	33 364,13	3,91%	108,71	891,00		27 485,93	1,50%	34,36	704,90
225	06/10/2030	32 581,85	3,91%	106,16	891,00		26 815,38	1,50%	33,52	704,90
226	06/11/2030	31 797,02	3,91%	103,61	891,00		26 144,00	1,50%	32,68	704,90
227	06/12/2030	31 009,62	3,91%	101,04	891,00		25 471,78	1,50%	31,84	704,90

228	06/01/2031	30 219,67	3,91%	98,47	891,00		24 798,72	1,50%	31,00	704,90
229	06/02/2031	29 427,14	3,91%	95,88	891,00		24 124,82	1,50%	30,16	704,90
230	06/03/2031	28 632,03	3,91%	93,29	891,00		23 450,08	1,50%	29,31	704,90
231	06/04/2031	27 834,32	3,91%	90,69	891,00		22 774,49	1,50%	28,47	704,90
232	06/05/2031	27 034,02	3,91%	88,09	891,00		22 098,06	1,50%	27,62	704,90
233	06/06/2031	26 231,11	3,91%	85,47	891,00		21 420,79	1,50%	26,78	704,90
234	06/07/2031	25 425,59	3,91%	82,85	891,00		20 742,66	1,50%	25,93	704,90
235	06/08/2031	24 617,44	3,91%	80,21	891,00		20 063,69	1,50%	25,08	704,90
236	06/09/2031	23 806,65	3,91%	77,57	891,00		19 383,87	1,50%	24,23	704,90
237	06/10/2031	22 993,23	3,91%	74,92	891,00		18 703,20	1,50%	23,38	704,90

4. Calcul du réajustement de votre crédit au taux légal

238	06/11/2031	22 177,15	3,91%	72,26	891,00		18 021,68	1,50%	22,53	704,90
239	06/12/2031	21 358,41	3,91%	69,59	891,00		17 339,31	1,50%	21,67	704,90
240	06/01/2032	20 537,01	3,91%	66,92	891,00		16 656,09	1,50%	20,82	704,90
241	06/02/2032	19 712,93	3,91%	64,23	891,00		15 972,01	1,50%	19,97	704,90
242	06/03/2032	18 886,17	3,91%	61,54	891,00		15 287,07	1,50%	19,11	704,90
243	06/04/2032	18 056,71	3,91%	58,83	891,00		14 601,28	1,50%	18,25	704,90
244	06/05/2032	17 224,55	3,91%	56,12	891,00		13 914,63	1,50%	17,39	704,90
245	06/06/2032	16 389,68	3,91%	53,40	891,00		13 227,13	1,50%	16,53	704,90
246	06/07/2032	15 552,08	3,91%	50,67	891,00		12 538,76	1,50%	15,67	704,90
247	06/08/2032	14 711,76	3,91%	47,94	891,00		11 849,54	1,50%	14,81	704,90
248	06/09/2032	13 868,70	3,91%	45,19	891,00		11 159,45	1,50%	13,95	704,90
249	06/10/2032	13 022,90	3,91%	42,43	891,00		10 468,50	1,50%	13,09	704,90
250	06/11/2032	12 174,33	3,91%	39,67	891,00		9 776,69	1,50%	12,22	704,90
251	06/12/2032	11 323,00	3,91%	36,89	891,00		9 084,01	1,50%	11,36	704,90
252	06/01/2033	10 468,90	3,91%	34,11	891,00		8 390,46	1,50%	10,49	704,90
253	06/02/2033	9 612,02	3,91%	31,32	891,00		7 696,05	1,50%	9,62	704,90
254	06/03/2033	8 752,34	3,91%	28,52	891,00		7 000,77	1,50%	8,75	704,90
255	06/04/2033	7 889,86	3,91%	25,71	891,00		6 304,62	1,50%	7,88	704,90
256	06/05/2033	7 024,58	3,91%	22,89	891,00		5 607,61	1,50%	7,01	704,90
257	06/06/2033	6 156,47	3,91%	20,06	891,00		4 909,72	1,50%	6,14	704,90
258	06/07/2033	5 285,53	3,91%	17,22	891,00		4 210,95	1,50%	5,26	704,90
259	06/08/2033	4 411,76	3,91%	14,37	891,00		3 511,32	1,50%	4,39	704,90
260	06/09/2033	3 535,14	3,91%	11,52	891,00		2 810,81	1,50%	3,51	704,90
261	06/10/2033	2 655,66	3,91%	8,65	891,00		2 109,42	1,50%	2,64	704,90
262	06/11/2033	1 773,32	3,91%	5,78	891,00		1 407,16	1,50%	1,76	704,90
263	06/12/2033	888,10	3,91%	2,89	891,00		704,02	1,50%	0,88	704,90

Grâce à votre Compte-rendu d'experts, vous savez désormais que votre crédit recèle un vice de forme majeur.

Nos avocats partenaires n'ont pas souhaités vous faire une proposition de service Forfait Justice. Cette décision, comme le stipulent nos conditions générales de service, leur appartient et n'entame en rien la faute de la banque.

Afin de régler ce différend avec votre banque, il vous faudra passer plusieurs étapes. Vous êtes totalement libre, et sous votre responsabilité, de mener le type d'action qui vous correspondra le mieux, avec l'aide de qui vous souhaitez.

Dans un premier temps, il paraît opportun de prendre contact avec votre agence bancaire pour en discuter. Il s'agit ici d'une phase de négociation. Dans un deuxième temps, et si vous n'obtenez pas satisfaction, vous pouvez contacter le service relation clientèle de votre banque (parfois votre agence vous demande de vous mettre directement en relation avec le service relation clientèle). Après avoir épuisé les recours interne à la banque, et si vous n'obtenez toujours pas satisfaction, vous pouvez vous tourner vers le médiateur de votre banque. Celui-ci est chargé de trouver une solution, à l'amiable, au litige qui vous oppose à votre banque. Enfin, après avoir usé de tous les recours possible pour obtenir réparation de façon amiable, et dans le cas où vous n'êtes pas satisfait du résultat, il faudrait vous adresser à un avocat spécialisé pour mener une procédure judiciaire.

1. La demande amiable

L'attitude

Une négociation peut être définie comme un ensemble d'actions et de démarches menées en vue d'obtenir un accord entre deux parties. Cette démarche est associée à la notion de conflit, et elle constitue une alternative à la voie judiciaire. Au début de cette action, il vous est impossible de savoir dans quelle proportion vous obtiendrez réparation, ou même si vous obtiendrez réparation.

C'est pour cela qu'il faut être conscient, que lors de cette phase, l'aspect relationnel qui constituera votre force de persuasion, est un point clef. Il est vrai que vous ne pouvez pas maîtriser des éléments tels que la politique générale de la banque ou encore sa volonté de confidentialité. Cependant, vous pouvez être attentif à deux facteurs, qui peuvent se révéler essentiels dans le but de donner une issue favorable à votre demande.

En premier lieu, vous devez être déterminé et sûr de votre fait. La faille détectée n'est pas subjective, elle est objective et incontestable. En effet, votre Compte-rendu d'experts met en évidence le fait que votre banque n'a pas respecté une partie de ses obligations légales et que des

sanctions sont prévues par la loi. Vous devez faire entendre ce message à la banque en expliquant les deux options possibles pour régler ce différend : la voie amiable ou la voie judiciaire.

Cette dernière représentant une solution peu avantageuse pour la banque, d'abord en termes de temps à traiter le dossier, et surtout en termes de médiatisation négative qu'implique un procès entre une banque et son client.

En deuxième lieu, il convient de veiller à ne pas être dans l'agressivité vis-à-vis de votre banquier. La preuve de votre détermination ne doit pas laisser place à une remise en cause des hommes et femmes qui seront vos interlocuteurs tout au long de ce processus. L'erreur est humaine et une banque ne peut pas échapper à ce principe. De votre côté, vous souhaitez simplement être remis dans votre bon droit. C'est pourquoi, en parallèle à des échanges de courriers, il est essentiel d'associer des entretiens avec votre banquier afin de montrer qu'il n'y a aucune aigreur, ni dénigrement, dans votre démarche. Vous demandez l'application de règles élémentaires pour maintenir des relations contractuelles normales.

Les démarches

Tout d'abord, il ne faut pas oublier que si vous retenez la voie amiable, rien ne vous empêche d'indiquer que vous n'hésitez pas à utiliser la voie judiciaire, si vous n'obtenez pas gain de cause.

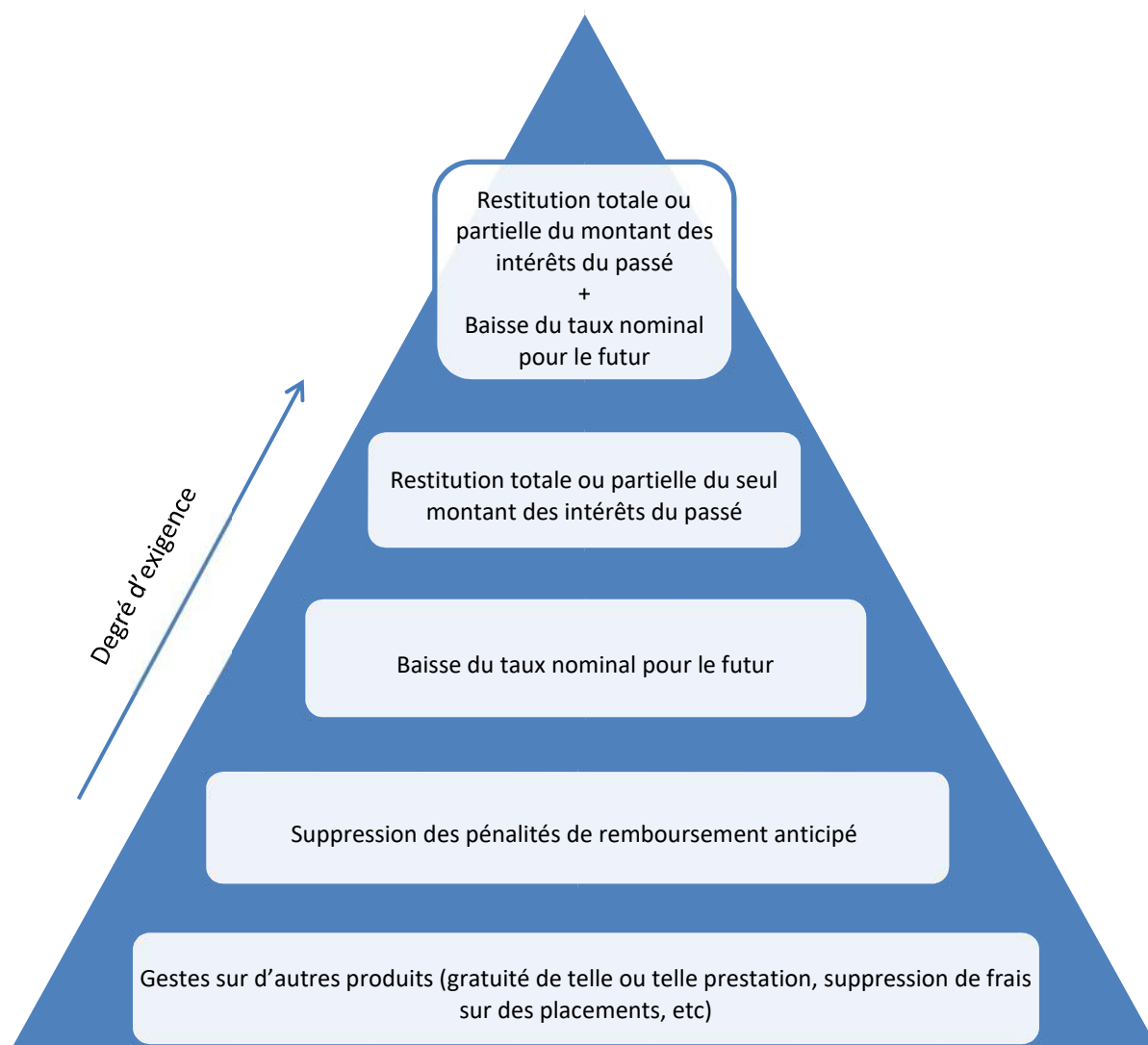
Ensuite, sur un plan pratique, il pourrait être opportun de fonctionner ainsi :

- Prendre rendez-vous avec votre banquier, en expliquant que vous souhaitez vous entretenir avec lui, car vous avez pris connaissance d'une erreur sur votre crédit ;
- Lors de cet entretien, il va s'agir d'exposer le problème soulevé par votre Comptendu d'experts (**ne laissez jamais ce document à votre banque**). Vous demanderez un second rendez-vous pour que le banquier puisse vous faire part de ses conclusions concernant votre dossier. Puis vous laisserez une copie du courrier que vous lui enverrez le lendemain (en lui précisant que vous l'enverrez en recommandé). S'il n'y a pas de rendez-vous physique, convenir d'un rendez-vous téléphonique ;
- Le lendemain du rendez-vous, envoyer un courrier en recommandé (plutôt que l'inverse) ;
- Rendez-vous au second entretien, afin d'entendre la solution proposée par votre banquier pour régler ce différend.

Si votre banque vous apportait une réponse négative, il vous faudra alors envisager de poursuivre votre demande de réparation. Soit par le biais de la médiation, soit par celui d'un avocat. Encore une fois, c'est à vous de déterminer la stratégie que vous souhaitez retenir.

Echelle de négociation

Si la sanction en phase judiciaire est la nullité relative des intérêts conventionnels et leur substitution par le taux légal, en phase amiable, il peut en aller différemment. Nous listons ciaprès, en guise d'aide-mémoire, les réparations que vous pourriez demander :



Comme dans toute transaction, l'imagination de chacun des interlocuteurs doit prévaloir. Nous vous avons apporté les outils. Libre à vous de jauger de la pression que vous pouvez et souhaitez mettre.

Quelques exemples des arguments que la banque peut avancer

Il est possible que vous soyez déstabilisé, face aux réponses apportées par votre banque. En effet, la maîtrise des tenants et aboutissants de votre problématique, notamment en termes de droit, peut être complexe. Il est donc utile d'avoir en tête ces quelques éléments sur la logique du droit.

- Les **articles de loi** figurant dans les codes sont la base de votre argumentaire. En effet, les textes sont applicables à tous. Et tout le monde est supposé les respecter. Nul n'est censé ignorer la loi.
- Les **jurisprudences**, quant à elles, sont rendues afin d'expliquer les termes de l'article de loi qui pourraient être mal interprétés. Les jurisprudences rendent des solutions en des termes généraux. Donc, même si les faits de l'arrêt ne sont pas rigoureusement les mêmes que les vôtres, la jurisprudence antérieure peut être invoquée à votre avantage. L'important dans un arrêt, c'est **sa solution**.
- Les **arrêts de Cour de cassation** ne sont pas contestables, ce sont eux qui permettent l'harmonisation de la jurisprudence. Ils viennent après les jugements en première instance, puis en Cour d'appel. Ils jugent donc le cœur du droit. Et ses décisions sont rétroactives.
- Les **réponses ministérielles**, ne peuvent pas être invoquées devant les tribunaux, elles n'ont **aucun effet contraignant**. Le fait de présenter des réponses ministérielles à l'encontre de jurisprudences et d'articles de loi va à l'encontre du principe constitutionnel de la séparation des pouvoirs. En effet, le pouvoir exécutif (l'Etat, donc par exemple un ministre ou le président de la République) ne peut s'immiscer ni dans le pouvoir législatif confié à l'Assemblée Nationale et au Sénat, qui écrivent les textes de loi applicables en France, ni dans le pouvoir judiciaire. Ainsi, ces réponses ministérielles ne peuvent interférer dans le pouvoir judiciaire, confié aux juridictions qui tranchent les litiges.

Lettres types

Première lettre de contestation

Cette lettre est votre première lettre à destination de votre banque. Elle est envoyée à l'issue du premier rendez-vous avec votre banquier.

Expéditeur (Vous)

Destinataire (Votre organisme prêteur)

Lieu, la date

LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Madame, Monsieur,

Nous avons contracté avec votre établissement un contrat de crédit immobilier le...../...../..... Ce prêt portait sur la somme de euros et était remboursable en mensualités avec un taux conventionnel de%. Vous m'avez communiqué un Taux Effectif Global (TEG) de%.

Plusieurs médias se sont fait l'écho de fréquentes erreurs dans les crédits immobiliers. Nous avons souhaité faire contrôler le nôtre et n'étant pas spécialiste de la finance, nous avons fait appel aux Expertiseurs du Crédit, qui nous ont remis leur rapport le...../...../.....

Détaillez ici en quelques mots la contestation technique de votre dossier

.....
.....

Nous vous prions de bien vouloir prendre acte de la nullité de notre taux conventionnel et de la substitution du taux légal à celui-ci.

Nous sommes persuadé que, soucieux du bon droit de vos clients, vous accéderez positivement à notre demande.

Dans l'attente de vous lire, veuillez recevoir, Madame/Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

Signature

Réponse négative de la banque

Suite à votre premier échange, la banque ne souhaite pas négocier et/ou estime être dans son droit. Laissez-lui un délai de 15 jours, avant de contacter le médiateur.

Expéditeur (Vous)

Destinataire (Votre organisme prêteur)

Lieu, la date

LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Madame, Monsieur,

Nous avons contracté avec votre établissement un contrat de crédit immobilier le...../...../..... Ce prêt portait sur la somme de euros et était remboursable en mensualités avec un taux conventionnel de%. Vous m'avez communiqué un Taux Effectif Global (TEG) de%.

Suite à nos échanges et notre courrier en LRAR du/...../....., vous nous avez fait part en date du/...../....., de votre refus de renégocier notre contrat de crédit immobilier.

Sachez que nous préférons malgré tout la voie du dialogue et de l'échange à toute procédure judiciaire. C'est donc afin de trouver une solution à l'amiable et de manière rapide, que nous allons lancer une procédure de médiation. A défaut d'une réponse de votre part sous un délai de 15 jours, nous saisisons alors le médiateur (*ou bien : « nous entrerons en contact avec notre avocat et les prochains échanges que nous aurons se feront par la voie judiciaire »*).

Dans l'attente de vous lire, veuillez recevoir, Madame/Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

Signature

Aucune réponse de la banque

Quinze jours après l'envoi de la première lettre ci-dessus, la banque n'a pas répondu à votre requête. Laissez-lui une dernière chance pour négocier, avant de contacter le médiateur.

Expéditeur (Vous)

Destinataire (Votre organisme prêteur)

Lieu, la date

LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Madame, Monsieur,

Nous avons contracté avec votre établissement un contrat de crédit immobilier le...../...../..... Ce prêt portait sur la somme de euros et était remboursable en mensualités avec un taux conventionnel de%. Vous m'avez communiqué un Taux Effectif Global (TEG) de%.

Suite à notre courrier en LRAR en date du/...../....., nous vous avons fait part de notre contestation sur notre contrat de crédit. Nous vous joignons une copie de ce courrier. A ce jour, nous sommes étonnés de n'avoir reçu aucune réponse de votre part.

Sachez que nous préférons la voie du dialogue et de l'échange à toute procédure judiciaire. C'est donc afin de trouver une solution à l'amiable et de manière rapide, que nous allons lancer une procédure de médiation. A défaut d'une réponse de votre part sous un délai de 15 jours, nous saisirons alors le médiateur. *(ou bien : « nous entrerons en contact avec notre avocat et les prochains échanges que nous aurons se feront par la voie judiciaire).*

Dans l'attente de vous lire, veuillez recevoir, Madame/Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

Signature

Protocole Type

Vous trouverez ci-après un protocole type qui sera à compléter en fonction des accords que vous aurez trouvé avec votre banque.

ENTRE

Votre organisme prêteur représenté par dûment habilité à signer les présentes.

ci-après dénommée « La Banque ».

D'UNE PART,

ET

Vous.....

ci-après dénommée « Les Emprunteurs ».

D'AUTRE PART.

IL EST EN PREMIER LIEU RAPPELE CE QUI SUIIT :

M. et Mme ont souscrit un prêt immobilier n° le/...../..... Ce prêt portait sur la somme de euros et était remboursable en mensualités avec un taux conventionnel de%.

Par lettre du/...../..... les Emprunteurs contestent l'irrégularité suivante :

Détaillez ici en quelques mots la contestation technique de votre dossier

CECI EXPOSE. LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET SONT CONVENUES DE CE QUI SUIIT:

Article 1 :

La Banque, à titre amiable, propose aux Emprunteurs qui l'acceptent :

-
-
-

à titre transactionnel, forfaitaire et définitif.

Dès signature du présent protocole, la Banque s'engage à

Article 2 :

Par le présent protocole, les parties reconnaissent mettre fin à toutes contestations entre elles relatives aux faits exposés.

Les Emprunteurs déclarent accepter cette transaction et s'interdisent toute réclamation et toute action en justice à l'encontre de la Banque du chef des faits relatés et des clauses stipulées dans le présent protocole.

Article 3 :

Les parties s'obligent à conserver au présent protocole un caractère confidentiel et à n'en révéler l'existence ou le contenu à aucun tiers autre que leurs conseils respectifs, sauf en vue de contraindre l'autre partie à exécuter ses engagements en raison de son refus de le faire.

Cet engagement de confidentialité ne s'oppose pas aux informations devant être divulguées en vertu d'une obligation légale ou d'une décision de justice définitive.

Article 4 :

Le présent protocole est conclu dans les termes des articles 2044 et suivants du Code Civil, et bénéficie de l'autorité de la chose jugée en dernier ressort en vertu de l'article 2052 du même code aux termes duquel « *Les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles ne peuvent être attaquées ni pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion* ».

Il ne sera pas soumis à l'enregistrement.

Fait à....., le

En xxx exemplaires

M. et Mme (1)

Pour la Banque (2)

- 1) Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour transaction dans les termes ci-dessus, désistement d'instance et d'action et renonciation à toute action »
- 2) Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour transaction dans les termes ci-dessus »

2. Le médiateur

Dans le cas où la banque ne vous donnerait pas satisfaction au cours de la phase de négociation, l'étape suivante consiste à saisir le médiateur. Celui-ci a pour but de vous permettre de trouver une solution à l'amiable, de manière rapide tout en évitant de passer par la voie judiciaire. Les coordonnées du médiateur de votre banque sont sur ce site <https://www.banquefrance.fr/la-banque-de-france/missions/protection-du-consommateur/infobanque-votre-banqueet-vous/mediation-bancaire.html>.

Le système de médiation bancaire a été instauré, en France, par la loi « Murcef » du 11 décembre 2001. Ainsi l'article L 316-1 du code monétaire et financier stipule que tout établissement de crédit est dans l'obligation de mettre en place un ou plusieurs médiateurs en charge de résoudre certains types de désaccord entre les clients et l'établissement. Au départ, les compétences des médiateurs étaient relativement restreintes. La loi n°2008-3 du 3 janvier 2008 a permis d'élargir leur champ de compétences. Ils peuvent intervenir aussi bien pour des litiges concernant la gestion quotidienne du compte bancaire, que pour ceux concernant les contrats de prêts. Ils sont choisis en raison de leur compétence et de leur impartialité. Un Comité de la Médiation Bancaire veille donc à l'indépendance du médiateur.

Chaque année, entre 30.000 et 35.000 réclamations de particuliers, insatisfaits des prestations de leur banque, adressent au médiateur une demande pour trancher le litige qu'ils rencontrent.

L'intervention du médiateur est gratuite et le fait de faire appel à ce dernier suspend la prescription. La saisine du médiateur ne peut se faire qu'en dernier recours, c'est-à-dire que vous devez avoir accompli les démarches amiables avec votre banque avant de pouvoir le saisir. En cas de silence de votre agence, il est possible de saisir le médiateur après un délai de deux mois.

Par ailleurs, si une procédure judiciaire est en cours, il n'est pas possible de faire appel au médiateur.

Le médiateur dispose d'un délai de deux mois pour notifier sa décision. Si l'avis du médiateur ne va pas dans le sens que vous souhaitez, vous êtes tout à fait libre de poursuivre votre demande de réparation via un avocat.

Lettre type de saisi d'un médiateur

Expéditeur (Vous)

Destinataire (Médiateur)

Lieu, la date

LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Madame ou Monsieur,

Nous avons contracté avec notre établissement un contrat de crédit immobilier le...../...../..... Ce prêt portait sur la somme de euros et était remboursable en mensualités avec un taux conventionnel de%. Il nous a été communiqué un Taux Effectif Global (TEG) de%.

Un litige nous oppose à notre banque sur ce crédit immobilier :

Détaillez ici en quelques mots la contestation technique de votre dossier

.....
.....

Nos tentatives pour résoudre ce litige auprès du Service Relation Clientèle menée le...../...../..... sont restées infructueuses. Les réponses qui nous ont été apportées ne sont pas satisfaisantes.

C'est pourquoi nous nous adressons à vous afin d'éclaircir cette situation.

Veuillez recevoir, Madame ou Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

Signature

Pièces à joindre : copies des lettres envoyées, copies des réponses reçues, etc.

3. Intervention d'un avocat

Peut-être avez-vous décidé, très librement, de directement passer par ce moyen, sans utiliser la voie amiable.

Après la piste de la médiation, et/ou en cas de réponse insatisfaisante ou compliquée sur le plan du droit, seul un avocat vous permettra d'avoir les bonnes réponses.

La stratégie pour vous permettre d'obtenir gain de cause sera certainement abordée lors de votre premier entretien avec lui. Lui seul vous apportera le conseil éclairé sur la bonne tactique, une nouvelle tentative de négociation avec la pression que suppose son statut ou une procédure judiciaire avec la saisie d'un juge de première instance, où lui seul est habilité à mener cette démarche auprès du Tribunal de Grande Instance.

Listons les avantages et inconvénients de la démarche judiciaire.

Avantages :

- La sanction du taux légal est appliquée dans sa plus grande fermeté, avec des gains conséquents à la clef.
- Un jugement est rendu, qui a force obligatoire (c'est-à-dire que la décision du juge doit être obligatoirement appliquée par les deux parties), votre banquier doit se plier à cette décision.

Inconvénients :

- Processus assez long, on peut attendre plus d'un an pour avoir une décision rendue.
- Processus potentiellement coûteux, votre banquier a sans doute un avocat spécialisé. Il vous faut donc un avocat au moins tout aussi compétent, avec le coût qui y est logiquement attaché. La prise en charge de ces frais d'avocats peut incomber à la partie perdante, c'est-à-dire votre banque, à l'issue du procès.

- Même si les jugements passés laissent envisager d'excellentes chances de succès, par nature en justice rien n'est acquis à 100%. Ce serait d'ailleurs faire injure à la souveraine indépendance des juges que de le penser. Par contre, dans le passé, une irrégularité telle que celle que nous avons révélée a été très largement condamnée.

Il est à noter que, pour votre organisme prêteur, ces inconvénients sont similaires.

Cependant, pour lui, se rajoute deux éléments négatifs :

1. Une potentielle amende de 4.500 € ;
2. Mais surtout, comme nous l'avons déjà évoqué, une officialisation de son défaut, avec la mauvaise publicité qui y est attachée, dont il se passerait bien...

6 - Conclusion

Nous vous remercions de votre confiance.

Nous pensons que vous avez apprécié la qualité de votre Compte-rendu d'experts.

Vous avez désormais la preuve incontestable d'une erreur de votre banque. Il convient maintenant de passer à votre demande de réparation.

C'est à vous d'agir. Nos recommandations ne sont là qu'à titre d'exemple, vous avez toute liberté et latitude pour obtenir réparation.

Vous avez constaté que nous ne joignons pas de proposition Forfait Justice à votre Compte-rendu d'experts. Celle-ci est laissée à la libre appréciation de nos avocats partenaires, qui n'ont pas souhaité vous faire une offre sur ce dossier. Nous n'avons pas à interférer sur leur décision, qui peut être prise sur la base de multiples critères (géographiques, gain potentiel, montant emprunté, etc.) dont nous n'avons pas la teneur.

Cela n'est en rien le signe de la faiblesse des arguments à opposer à votre banque, dans le cadre de l'irrégularité dévoilée. Nous vous confirmons qu'en phase judiciaire de tels manquements ont été largement condamnés.

La première étape pourrait consister à négocier à l'amiable avec votre banque. Pour le cas où vous n'obtiendriez pas satisfaction lors de cette phase amiable, ou pour répondre aux arguments avancés par votre banque, n'hésitez pas à consulter un avocat. Seul lui sera à même de vous apporter un conseil juridique que nous n'avons pas le droit de dispenser.

Nous espérons que les fruits de notre travail et les outils apportés vous permettront d'obtenir gain de cause.

*Le Service Technique des
Expertiseurs du Crédit*

Sommaire Annexe 1

Document 1 : Article L 312-2 du Code de la consommation 1

Document 2 : Articles L 312-7 au L 312-14-2 du Code de la consommation

1 Document 3 : Article 1304 et 2224 du Code civil

1 Document 4 : Article R 313-1 du Code de la consommation

1

Document 5 : Article L 312-2 du Code monétaire et financier

1 Document 6 : Décret n° 2014-1115 du 2 octobre 2014

1 Document 7 : Article L 313-1 du Code de la consommation

1

Document 8 : Cour de cassation – chambre civile 1 – du 13 mars 2007

1

Document 1 : Article L 312-2 du Code de la consommation

(Modifié par la loi n° 2010-737 du 1er juillet 2010 – article 20)

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes :

1° Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation :

- a) **Leur acquisition en propriété** ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution 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 ;
- b) **Leur acquisition en jouissance** ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en jouissance, 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 ;
- c) **Les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien** lorsque le montant du crédit est supérieur à 75 000 € ;
- d) **Les dépenses relatives à leur construction ;**

2° L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au 1° ci-dessus.

Article recodifié par le nouveau Code de la consommation (selon ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 et décret n° 2016-884 du 29 juin 2016)

➤ **Désormais Article L 313-1**

Document 2 : Articles L 312-7 au L 312-14-2 du Code de la consommation

Article L 312-7 du code de la consommation (créé par Loi 93-949 1993-07-26 annexe JORF 27 juillet 1993)

Pour les prêts mentionnés à l'article L. 312-2, le prêteur est tenu de formuler par écrit une offre adressée gratuitement par voie postale à l'emprunteur éventuel ainsi qu'aux cautions déclarées par l'emprunteur lorsqu'il s'agit de personnes physiques.

Article L 312-8 du code de la consommation (modifié par Loi n°2010-737 du 1er juillet 2010 - art. 21)

L'offre définie à l'article précédent :

1° Mentionne l'identité des parties, et éventuellement des cautions déclarées ;

2° Précise la nature, l'objet, les modalités du prêt, notamment celles qui sont relatives aux dates et conditions de mise à disposition des fonds ;

2° bis Pour les offres de prêts dont le taux d'intérêt est fixe, comprend **un échéancier des amortissements** détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement entre le capital et les intérêts ;

2° ter Pour les offres de prêts dont le taux d'intérêt est variable, est accompagnée d'une notice présentant les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt et d'un document d'information contenant une simulation de l'impact d'une variation de ce taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit. Cette simulation ne constitue pas un engagement du prêteur à l'égard de l'emprunteur quant à l'évolution effective des taux d'intérêt pendant le prêt et à son impact sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit. Le document d'information mentionne le caractère indicatif de la simulation et l'absence de responsabilité du prêteur quant à l'évolution effective des taux d'intérêt pendant le prêt et à son impact sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit ;

3° Indique, outre le montant du crédit susceptible d'être consenti, et, le cas échéant, celui de ses fractions périodiquement disponibles, **son coût total, son taux défini conformément à l'article L. 313-1** ainsi que, s'il y a lieu, les modalités de l'indexation ;

4° Enonce, en donnant une évaluation de leur coût, les stipulations, les assurances et les sûretés réelles ou personnelles exigées, qui conditionnent la conclusion du prêt ;

4° bis **Mentionne que l'emprunteur peut souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance dans les conditions fixées à l'article L. 312-9 ;**

5° Fait état des conditions requises pour un transfert éventuel du prêt à une tierce personne ;

6° Rappelle les dispositions de l'article L. 312-10.

Toute modification des conditions d'obtention d'un prêt dont le taux d'intérêt est fixe, notamment le montant ou le taux du crédit, donne lieu à la remise à l'emprunteur d'une nouvelle offre préalable.

Article L 312-9 du code de la consommation (modifié par Loi n°2010-737 du 1er juillet 2010 - art. 21)

Lorsque le prêteur propose à l'emprunteur l'adhésion à un contrat d'assurance de groupe qu'il a souscrit en vue de garantir en cas de survenance d'un des risques que ce contrat définit, soit le remboursement total ou partiel du montant du prêt restant dû, soit le paiement de tout ou partie des échéances dudit prêt, les dispositions suivantes sont obligatoirement appliquées :

1° Au contrat de prêt est annexée une notice énumérant les risques garantis et précisant toutes les modalités de la mise en jeu de l'assurance ;

2° Toute modification apportée ultérieurement à la définition des risques garantis ou aux modalités de la mise en jeu de l'assurance est inopposable à l'emprunteur qui n'y a pas donné son acceptation ;

3° Lorsque l'assureur a subordonné sa garantie à l'agrément de la personne de l'assuré et que cet agrément n'est pas donné, le contrat de prêt est résolu de plein droit à la demande de l'emprunteur sans frais ni pénalité d'aucune sorte. Cette demande doit être présentée dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de l'agrément.

Le prêteur ne peut pas refuser en garantie un autre contrat d'assurance dès lors que ce contrat présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe qu'il propose. Toute décision de refus doit être motivée.

Le prêteur ne peut pas modifier les conditions de taux du prêt prévues dans l'offre définie à l'article L. 312-7, que celui-ci soit fixe ou variable, en contrepartie de son acceptation en garantie d'un contrat d'assurance autre que le contrat d'assurance de groupe qu'il propose.

L'assureur est tenu d'informer le prêteur du non-paiement par l'emprunteur de sa prime d'assurance ou de toute modification substantielle du contrat d'assurance.

Article L 312-10 du code de la consommation (créé par [Loi 93-949 1993-07-26 annexe JORF 27 juillet 1993](#))

L'envoi de l'offre oblige le prêteur à maintenir les conditions qu'elle indique pendant une durée minimale de trente jours à compter de sa réception par l'emprunteur.

L'offre est soumise à l'acceptation de **l'emprunteur et des cautions**, personnes physiques, déclarées. L'emprunteur et les cautions **ne peuvent accepter l'offre que dix jours après qu'ils l'ont reçue**. L'acceptation doit être donnée par lettre, le cachet de la poste faisant foi.

Article L 312-11 du code de la consommation (créé par [Loi 93-949 1993-07-26 annexe JORF 27 juillet 1993](#))

Jusqu'à l'acceptation de l'offre par l'emprunteur, aucun versement, sous quelque forme que ce soit, ne peut, au titre de l'opération en cause, être fait par le prêteur à l'emprunteur ou pour le compte de celui-ci, ni par l'emprunteur au prêteur. Jusqu'à cette acceptation, l'emprunteur ne peut, au même titre, faire aucun dépôt, souscrire ou avaliser aucun effet de commerce, ni signer aucun chèque. Si une autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal est signée par l'emprunteur, sa validité et sa prise d'effet sont subordonnées à celle du contrat de crédit.

Article L 312-12 du code de la consommation (créé par [Loi 93-949 1993-07-26 annexe JORF 27 juillet 1993](#))

L'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé.

Les parties peuvent convenir d'un délai plus long que celui défini à l'alinéa précédent.

Article L 312-13 du code de la consommation (créé par [Loi 93-949 1993-07-26 annexe JORF 27 juillet 1993](#))

Lorsque l'emprunteur informe ses prêteurs qu'il recourt à plusieurs prêts pour la même opération, chaque prêt est conclu sous la condition suspensive de l'octroi de chacun des autres prêts. Cette disposition ne s'applique qu'aux prêts dont le montant est supérieur à 10 % du crédit total.

Article L 312-14 du code de la consommation (créé par [Loi 93-949 1993-07-26 annexe JORF 27 juillet 1993](#))

Lorsque le contrat en vue duquel le prêt a été demandé n'est pas conclu dans le délai fixé en application de l'article L. 312-12, l'emprunteur est tenu de rembourser la totalité des sommes que le prêteur lui aurait déjà effectivement versées ou qu'il aurait versées pour son compte ainsi que les intérêts y afférents ; le prêteur ne peut retenir ou demander que des frais d'étude dont le montant maximum est fixé suivant un barème déterminé par décret.

Le montant de ces frais, ainsi que les conditions dans lesquelles ils sont perçus, doivent figurer distinctement dans l'offre.

**Article L 312-14-1 du code de la consommation (créé par [Loi n°99-532 du 25 juin 1999 - art. 115 \(V\)](#)
[JORF 29 juin 1999](#))**

En cas de renégociation de prêt, les modifications au contrat de prêt initial sont apportées sous la seule forme d'un avenant. Cet avenant comprend, d'une part, un échéancier des amortissements détaillant pour chaque échéance le capital restant dû en cas de remboursement anticipé et, d'autre part, le taux effectif global ainsi que le coût du crédit calculés sur la base des seuls échéances et frais à venir. Pour les prêts à taux variable, l'avenant comprend le taux effectif global ainsi que le coût du crédit calculés sur la base des seules échéances et frais à venir jusqu'à la date de la révision du taux, ainsi que les conditions et modalités de variation du taux. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la réception des informations mentionnées ci-dessus.

Article L 312-14-2 du code de la consommation (créé par [LOI n°2008-3 du 3 janvier 2008 - art. 26 \(V\)](#))

Pour les prêts dont le taux d'intérêt est variable, le prêteur est tenu, une fois par an, de porter à la connaissance de l'emprunteur le montant du capital restant à rembourser.

Articles recodifiés par le nouveau Code de la consommation (selon ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 et décret n° 2016-884 du 29 juin 2016)

➤ **Désormais Articles L 313-24 au L 313-45**

Document 3 : Article 1304 et 2224 du Code civil (Modifié par loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 – article 10 Modifié par loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 – article 1)

Article 1304

Dans tous les cas où l'action en nullité ou en rescision d'une convention n'est pas limitée à un moindre temps par une loi particulière, cette action dure cinq ans.

Ce temps ne court dans le cas de violence que du jour où elle a cessé ; dans le cas d'erreur ou de dol, du jour où ils ont été découverts.

Le temps ne court, à l'égard des actes faits par un mineur, que du jour de la majorité ou de l'émancipation ; et à l'égard des actes faits par un majeur protégé, que du jour où il en a eu connaissance, alors qu'il était en situation de les refaire valablement. Il ne court contre les héritiers.

Article 2224

Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Document 4 : Article R 313-1 du Code de la consommation (Modifié par décret n° 2011-135 du 1er février 2011 – article 1)

I. *Le calcul du taux effectif global repose sur l'hypothèse que le contrat de crédit restera valable pendant la durée convenue et que le prêteur et l'emprunteur rempliront leurs obligations selon les conditions et dans les délais précisés dans le contrat de crédit. Pour les contrats de crédit comportant des clauses qui permettent des adaptations du taux d'intérêt et, le cas échéant, des frais entrant dans le taux effectif global mais ne pouvant pas faire l'objet d'une quantification au moment du calcul, le taux effectif global est calculé en partant de l'hypothèse que le taux d'intérêt et les autres frais resteront fixes par rapport au niveau initial et s'appliqueront jusqu'au terme du contrat de crédit.*

II. *Pour les opérations de crédit destinées à financer les besoins d'une activité professionnelle ou destinées à des personnes morales de droit public ainsi que pour celles mentionnées à l'article [L. 312-2](#), le taux effectif global est un taux annuel, proportionnel au taux de période, à terme échu et exprimé pour cent unités monétaires. Le taux de période et la durée de la période doivent être expressément communiqués à l'emprunteur.*

Le taux de période est calculé actuariellement, à partir d'une période unitaire correspondant à la périodicité des versements effectués par l'emprunteur. Il assure, selon la méthode des intérêts composés, l'égalité entre, d'une part, les sommes prêtées et, d'autre part, tous les versements dus par l'emprunteur au titre de ce prêt, en capital, intérêts et frais divers, ces éléments étant, le cas échéant, estimés.

Lorsque la périodicité des versements est irrégulière, la période unitaire est celle qui correspond au plus petit intervalle séparant deux versements. Le plus petit intervalle de calcul ne peut cependant être inférieur à un mois.

Lorsque les versements sont effectués avec une fréquence autre qu'annuelle, **le taux effectif global est obtenu en multipliant le taux de période par le rapport entre la durée de l'année civile et celle de la période unitaire. Le rapport est calculé, le cas échéant, avec une précision d'au moins une décimale.**

Si le crédit prend la forme d'une ouverture de droits de tirage destinée à financer les besoins d'une activité professionnelle, le taux effectif global est calculé sur la totalité des droits mis à la disposition du client.

III. Pour toutes les opérations de crédit autres que celles mentionnées au II, le taux effectif global est dénommé "taux annuel effectif global" et calculé à terme échu, exprimé pour cent unités monétaires, selon la méthode d'équivalence définie par la formule figurant en annexe au présent article. La durée de la période doit être expressément communiquée à l'emprunteur.

Le taux annuel effectif global est calculé actuariellement et assure, selon la méthode des intérêts composés, l'égalité entre, d'une part, les sommes prêtées et, d'autre part, tous les versements dus par l'emprunteur au titre de ce prêt pour le remboursement du capital et le paiement du coût total du crédit au sens du 5° de l'article [L. 311-1](#), ces éléments étant, le cas échéant, estimés.

Les frais d'acte notarié établis en application du [décret n° 78-262 du 8 mars 1978](#) portant fixation du tarif des notaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de ce taux.

Article recodifié par le nouveau Code de la consommation (selon ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 et décret n° 2016-884 du 29 juin 2016)

➤ Désormais Articles R 314-1 au R 314-5

Document 5 : Article L 312-2 du Code monétaire et financier

Le taux de l'intérêt légal est, en toute matière, **fixé par décret pour la durée de l'année civile.**

Il est égal, 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.

Document 6 : Décret n° 2014-1115 du 2 octobre 2014

Décret n° 2014-1115 du 2 octobre 2014 fixant les catégories de prêts servant de base à l'application de l'article L. 313-2 du code monétaire et financier

Publics concernés : les créanciers et les débiteurs.

Objet : fixation des modalités de calcul et de publicité du taux d'intérêt légal.

Entrée en vigueur : le décret entre en vigueur le lendemain de sa publication pour le calcul du taux légal applicable à partir du 1er janvier 2015, en application de l'article 2 de l'ordonnance n° 2014-947 du 20 août 2014 relative au taux d'intérêt légal.

Notice : le décret fixe les modalités de calcul et de publicité du taux d'intérêt légal. Ce taux est défini comme la somme du taux directeur de la Banque centrale européenne et une partie de la différence entre le taux représentatif d'un taux de refinancement de la catégorie considérée (particuliers ou autres cas) et le taux directeur de la Banque centrale. Le ministre chargé de l'économie fait procéder à la publication par arrêté au Journal officiel de la République française des taux qui serviront de référence le semestre suivant.

Le Premier ministre, Sur le rapport du ministre des finances et des comptes publics,

Vu le code monétaire et financier, notamment son article L. 313-2 ;

Vu l'ordonnance n° 2014-947 du 20 août 2014 relative au taux d'intérêt légal, notamment son article 2,

Décète :

Article 1

Au paragraphe 1 de la sous-section 2 de la section 1 du chapitre III du livre III du code monétaire et financier, il est inséré un article D. 313-1-A ainsi rédigé :

« Art. D. 313-1-A.-I.-Pour chacune des catégories mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 313-2, le taux d'intérêt légal applicable un semestre donné est calculé selon les modalités suivantes :

1° Pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, le taux d'intérêt légal est égal à la somme du taux des opérations principales de refinancement de la Banque centrale européenne en vigueur deux mois avant le début du semestre considéré et de 60 % de la moyenne, au cours de la période de 24 mois glissants s'achevant deux mois avant le début du semestre considéré, de l'écart constaté par la Banque de France entre, d'une part, le taux des nouveaux crédits amortissables à la consommation des particuliers dont la période de fixation initiale du taux est inférieure ou égale à un an et, d'autre part, le taux des opérations principales de refinancement de la Banque centrale européenne en vigueur simultanément.

2° Pour tous les autres cas, le taux d'intérêt légal est égal à la somme du taux des opérations principales de refinancement de la Banque centrale européenne en vigueur deux mois avant le début du semestre considéré et de 60 % de la moyenne, au cours de la période de 24 mois glissants s'achevant deux mois avant le début du semestre considéré, de l'écart constaté par la Banque de France entre, d'une part, le taux des nouveaux crédits aux sociétés non financières résidentes (hors découverts) dont la période de fixation initiale du taux est inférieure ou égale à un an et, d'autre part, le taux des opérations principales de refinancement de la Banque centrale européenne en vigueur simultanément.

II. La Banque de France procède aux calculs précités et en communique les résultats à la direction générale du Trésor au plus tard quinze jours avant l'échéance de publication. Le ministre chargé de l'économie fait procéder à la publication par arrêté au Journal officiel de la République française des taux qui serviront de référence pour le semestre suivant. »

Article 2

Le ministre des finances et des comptes publics est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 2 octobre 2014.

Manuel Valls

Par le Premier ministre

Michel Sapin

Le ministre des finances et des comptes publics

Document 7 : Article L 313-1 du Code de la consommation**(Modifié par la loi n° 2010-737 du 1^{er} juillet 2010 – article 12)**

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.

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.

Pour les contrats de crédit entrant dans le champ d'application du chapitre Ier du présent titre, le taux effectif global, qui est dénommé "Taux annuel effectif global", ne comprend pas les frais d'acte notarié.

En outre, pour les prêts qui font l'objet d'un amortissement échelonné, le taux effectif global doit être calculé en tenant compte des modalités de l'amortissement de la créance.

Un décret en Conseil d'État déterminera les conditions d'application du présent article.

Article recodifié par le nouveau Code de la consommation (selon ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 et décret n° 2016-884 du 29 juin 2016)

➤ **Désormais Article L 314-1**

Document 8 : Cour de cassation – chambre civile 1 – du 13 mars 2007
(pourvoi n° 05-20.111)

**REPUBLIQUE FRANCAISE AU
NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Sur le moyen unique :

Attendu que le 23 mars 1994, le Crédit lyonnais a consenti à M. X... un prêt d'un montant de 1 600 000 francs afin de racheter les droits de présentation de clientèle d'un confrère radiologue ainsi que différents matériels médicaux pour le paiement duquel la société Interfimo s'est portée caution ; que M. X..., ayant découvert l'irrégularité des conditions de calcul du taux effectif global et le caractère erroné de ce dernier, a sollicité l'annulation de la clause d'intérêts contractuels ; que la cour d'appel, après avoir constaté le caractère erroné du taux effectif global, a condamné la banque au remboursement du trop-perçu et a ordonné une mesure d'expertise aux fins de calcul de ce dernier ;

Attendu que M. X... reproche à la cour d'appel (Aix-en-Provence, 8 juin 2004 et 25 janvier 2005) d'avoir jugé que les cotisations d'assurance ne faisaient pas partie du taux conventionnel et ne devaient pas être incluses dans le calcul des

sommes à restituer que devait opérer l'expert alors que ces éléments sont pris en compte pour l'établissement du taux effectif global et qu'en cas de substitution du taux d'intérêt légal au taux effectif global toutes les sommes intégrées au taux effectif global initial et excédant le montant du taux d'intérêt légal doivent être remboursées ;

Mais attendu que la cour d'appel a relevé, à bon droit, que la sanction du taux effectif global erroné était la substitution du taux d'intérêt légal au taux conventionnel prévu et la restitution par la banque à l'emprunteur des sommes trop versées en remboursement du prêt en principal et intérêts à l'exclusion de tous les frais et accessoires liés au prêt ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne M. X... à payer à la société Interfimo la somme de 2 000 euros ; rejette la demande du Crédit lyonnais ;

Titrages et résumés : PRET - Prêt d'argent - Intérêts - Taux - Taux effectif global - Mention - Mention erronée - Sanction - Détermination

Une cour d'appel relève à bon droit que la sanction d'un taux effectif global erronée est la substitution du taux d'intérêt légal au taux conventionnel prévu et la restitution à l'emprunteur par la banque des sommes trop versées en remboursement du prêt en principal et intérêts à l'exclusion de tous les frais et accessoires liés au prêt