

## Le TEG dans tous ses états



**L'un des ingrédients essentiels pour choisir son prêt immobilier est son taux.**

Mais si le taux d'intérêt mis en avant par le prêteur est important, le **Taux Effectif Global** (ou **TEG**) est quant à lui primordial.

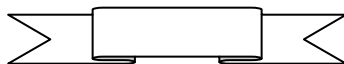
Ce taux est en effet censé représenter le coût réel du crédit, car il englobe, outre le taux d'intérêt, un certain nombre de frais déterminés par la loi. Nous disons bien « censé » car malheureusement, il est très fréquent que le TEG ne comprenne pas tous les ingrédients nécessaires à une bonne comparaison des taux.



**Ainsi, dans les 130 dossiers de prêts immobiliers que nous avons eu l'occasion d'étudier, la quasi-totalité présentait un TEG erroné !**

Or le rôle premier de ce taux spécifique est de permettre à l'emprunteur de choisir l'organisme prêteur, en fonction certes du taux d'intérêt, mais également du coût de l'assurance-emprunteur, des frais de dossier,... Et si le calcul devait différer d'un établissement à l'autre, il serait alors impossible pour quiconque de s'y retrouver.

**Nous vous proposons donc aujourd'hui de faire le point sur les éléments devant entrer dans le calcul de votre TEG, afin de vous permettre, avant la signature de votre prêt immobilier, de vérifier si celui-ci est exact et, dans le cas contraire, d'en demander la rectification à votre banquier.**



L'article **L 312-8 du Code de la consommation** exige que le Taux Effectif Global soit impérativement indiqué dans l'offre préalable du crédit, qui est le document officiel et contractuel que chaque organisme bancaire est tenu de fournir à un client avant toute signature d'un crédit.

C'est le document que les acquéreurs retournent signé lorsqu'ils acceptent la proposition que faite par leur banque.

Cet article est complété par l'**article L 313-2**, qui impose que ce taux soit spécifié dans le contrat de prêt lui-même.

A défaut, votre banque encourt une amende de 3750 euros et une autre de 4500 euros (**articles L 312-33 alinéa 1 et L 313-2 alinéa 2**).

Mais ce fameux TEG ne doit pas simplement être présent sur les documents contractuels. Il doit également être calculé de manière exacte, de façon à refléter le plus fidèlement possible le coût réel du crédit, et vous permettre ainsi de comparer sereinement les TEG des diverses banques mises en concurrence.

Voyons plus précisément les coûts que doit englober le TEG.

**Selon l'article L313-1 du Code de la Consommation, pour déterminer le TEG, il faut y ajouter :**



« *les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, y compris ceux qui sont payés ou dus à des intermédiaires (...)* »

Mais à quoi cela correspond-il ???

La jurisprudence <sup>1</sup> et la doctrine <sup>2</sup> ont apporté des éléments concrets de réponse.

Le Taux Effectif Global doit ainsi intégrer :

- \* **Le taux d'intérêt proprement dit**, qui correspond à la rémunération du prêteur. C'est le taux mis en avant par votre banque.

Le taux moyen pratiqué par les établissements bancaires s'est établi à **3.44%** pour le mois de septembre 2012 (3.53% pour l'accession dans le neuf, 3.43% pour l'accession dans l'ancien)<sup>3</sup>.

- \* **Les frais de dossier** : lorsque vous souscrivez un prêt immobilier, des frais de constitution de dossier sont très souvent demandés par la banque. Ils lui permettent de se rémunérer. Ils sont variables d'un établissement à l'autre, et peuvent aller de 100 à 915 euros environ. Ils sont négociables. Mais quel que soit leur montant, votre banque doit les intégrer au TEG.
- \* **La souscription de parts sociales** : votre banque peut vous proposer d'investir dans son capital. Elle vous offrira ainsi de souscrire des parts sociales, qui sont des valeurs mobilières, correspondant chacune à une partie du capital social. Elles vous permettent d'accéder au statut de sociétaire de la caisse locale ou régionale de votre banque. Vous disposez alors d'un droit de vote à l'assemblée générale, et percevez des revenus annuels.

Si ces parts sociales vous sont imposées par votre banque pour obtenir votre financement, leur coût doit être intégré dans le TEG.

(Cass.civ.1<sup>ère</sup>, 09 décembre 2010)

- \* **Les frais d'inscription ou de constitution de garanties**: pour bénéficier du prêt, vous devrez en général constituer des garanties. Elles permettent à l'établissement prêteur de se protéger en cas de défaillance de l'emprunteur. En cas de problèmes de remboursement de l'emprunt, ces dispositifs juridiques (*hypothèque*<sup>4</sup>, *privilège de prêteur de deniers*<sup>5</sup>, *caution mutuelle*<sup>6</sup>) permettent aux établissements prêteurs d'appréhender et de faire vendre le bien financé pour récupérer les fonds octroyés.

Ces garanties ont un coût qui, là encore, doit être intégré au TEG dès lors que celui-ci est déterminable à la date de conclusion du prêt.

*(Cass.civ.1<sup>ère</sup>, 23 novembre 2004, Cass.civ. 1<sup>ère</sup>, 09 décembre 2010 – pour la caution mutuelle)*

Des simulateurs existent sur internet pour vous permettre de connaître, en fonction du montant de votre acquisition, le coût probable d'une telle sûreté.

- \* **Les frais d'information des cautions :** la caution peut être une personne physique. Dans ce cas, la loi du 1<sup>er</sup> mars 1984 impose aux établissements de crédit de renseigner annuellement les cautions sur l'engagement qu'ils ont souscrit et sur le montant restant dû par ces dernières en principal, intérêts, frais et accessoires.

Selon la doctrine, le coût de cette information doit être intégré au TEG, à tout le moins pour le coût connu au jour de la conclusion du prêt.

- \* **Les primes des assurances emprunteurs :** l'assurance emprunteur est une assurance temporaire, limitée à la durée du crédit, qui garantit le remboursement de celui-ci en cas de décès. Elle est le plus souvent complétée par des garanties d'assurance de personnes couvrant les risques d'incapacité, d'invalidité et éventuellement de perte d'emploi.

Cette assurance est généralement une condition nécessaire à l'obtention d'un prêt. En ce cas, le montant des cotisations payées tous les mois (les primes) doit être intégré au TEG, excepté pour le coût des assurances facultatives (comme la garantie perte d'emploi) et le coût des assurances obligatoires excédant une couverture à 100% des sommes

*(Cass.civ 1<sup>ère</sup>, 3 février 2011)*

Il appartient à la banque de se renseigner sur le coût d'une telle garantie afin de l'intégrer au TEG de votre prêt

*(Cass.civ.1<sup>ère</sup> 13 novembre 2008)*



**A noter** : ces primes doivent être incluses même si vous souscrivez cette assurance auprès d'un autre organisme que votre banque.

- \* **Les primes de l'assurance-incendie :** si votre offre de prêt est réalisée à condition que vous souscriviez une assurance-incendie ou une assurance habitation pour protéger votre bien, et que vous avez effectivement souscrit cette garantie, alors le montant de vos mensualités d'assurance-habitation devra être inclus dans le calcul de votre TEG.

*(Cass.civ.1<sup>ère</sup> 13 novembre 2008 et 23 novembre 2004)*

Aussi nous vous conseillons, dès la souscription de votre assurance habitation, d'adresser à votre banque la copie de votre contrat ou une attestation de votre assureur par courrier recommandé avec avis de réception.

- \* **Les primes des assurances vie<sup>7</sup>**: la première prime d'assurance sur la vie, dont la souscription subordonne l'octroi d'un prêt, doit entrer en compte pour le calcul du TEG.  
(Cass. Crim., 12 octobre 1976)
- \* **Les frais non mentionnés sur l'offre de prêt** mais qui peuvent résulter d'un acte distinct du contrat de prêt, et même d'un accord verbal, doivent être pris en compte.  
(Cass. Crim., 30 janvier 1975)
- \* **Les commissions de courtiers<sup>8</sup> et apporteurs d'affaires<sup>9</sup>** : si la banque fait appel à l'un de ces intermédiaires pour conclure le prêt, et qu'elle met cette somme à votre charge, leur montant est à intégrer au TEG.  
(Cass. Crim., 5 juin 1989)
- \* **Les frais d'acte notarié** : l'intervention du notaire dans l'opération de prêt immobilier doit également apparaître dans le TEG.  
(Cass.civ I<sup>ère</sup>, 30 mars 2005)

De nombreux simulateurs existent sur internet et vous permettent d'évaluer si votre TEG semble exact. Attention, il s'agit du **TEG dit « proportionnel »**, non actuariel.

→ **L'offre de prêt adressée par votre banque mentionne un TEG qui ne vous semble pas conforme ?**

Demandez un rendez-vous avec votre banquier, et demandez-lui de recalculer votre TEG en fonction de la totalité de ces frais. Vous pourrez alors mieux le comparer aux offres du marché. Mais attention ! Votre banque n'est peut-être pas la seule à avoir fait une erreur...

→ **Vous avez déjà signé votre prêt immobilier et l'un seulement de ces frais n'a pas été intégré au TEG?**

La loi prévoit une sanction efficace contre la banque en cas de TEG erroné. Il s'agit de la déchéance du droit aux intérêts conventionnels, organisée par l'article **L 312-33 du Code de la consommation**.

Ainsi, le taux d'intérêt mentionné par la banque dans votre contrat de prêt « tombe », et c'est le taux d'intérêt légal prévu au jour de la signature de votre contrat qui le remplace.

Les sommes en jeu peuvent donc être importantes :

*M X par exemple a souscrit un prêt de 236 000 euros en 2005, avec un taux d'intérêt conventionnel de 3.5%. Les frais d'assurance-emprunteur, de délégation de police d'assurance, et de notaire n'ont pas été intégrés dans le TEG indiqué par la banque (4.59%). De ce fait, c'est le taux légal qui doit se substituer aux 3.5% d'origine. En 2005, le taux d'intérêt était de 2.05%. C'est donc ce taux qui va s'appliquer rétroactivement sur son prêt. Notre adhérent a réclamé à sa banque le remboursement de la différence entre les deux taux, qui s'élève à un peu plus de 40000 euros !!!*

Notre site [www.ufcnancy.biz](http://www.ufcnancy.biz) a été créé pour aider les consommateurs à vérifier leur TEG.

Pour les adhérents à notre association ou les adhérents des UFC locales du réseau UFC QUE CHOISIR, le site présente une partie réservée, avec des lettres-types et de la jurisprudence. Attention ! Si vous êtes abonnés à la revue nationale, vous n'êtes pas adhérents d'office quelque soit la formule choisie.

Nous proposons également aux adhérents qui le souhaitent de nous adresser pour avis la copie de leur dossier à l'adresse suivante : UFC Que Choisir de Nancy, Pôle Bancaire, 76 rue de la Hache, 54000 NANCY.

→ Vous n'êtes pas adhérent ? Pour adhérer à notre association locale, c'est très simple ! Il vous suffit de renvoyer le bulletin d'adhésion se trouvant sur ce site avec votre règlement. .Vous pouvez aussi adhérer en ligne par carte bancaire sécurisée en créant votre compte sur le site dédié à cette action

<sup>1</sup> l'ensemble des arrêts et des jugements qu'ont rendu les Cours et les Tribunaux pour la solution d'une situation juridique donnée

<sup>2</sup> travaux contenant les opinions exprimées par des juristes

<sup>3</sup> source : observatoire crédit logement/CSA

<sup>4</sup> droit accordé à un créancier (par exemple une banque) sur un bien immobilier (ou exceptionnellement sur un bien meuble assimilable à un immeuble tel un navire) en garantie d'une dette, sans que le propriétaire du bien qui constitue la garantie en soit dépossédé.

<sup>5</sup> garantie moins coûteuse que l'hypothèque, n'étant pas soumise à la taxe de publicité foncière

<sup>6</sup> garantie de remboursement moins coûteuse pour l'emprunteur qu'une hypothèque. C'est une mutualisation du risque qui consiste pour l'emprunteur à verser une caution à un fonds de garantie chargé d'intervenir en cas de défaut de paiement. A l'issue du remboursement, l'emprunteur récupère une grande partie de sa caution.

<sup>7</sup> L'assurance-vie est un contrat par lequel l'assureur s'engage à verser une rente ou un capital à une personne, le souscripteur, moyennant une prime.

<sup>8</sup> entreprise ou personne qui sert d'intermédiaire pour une opération, le plus souvent financière, entre deux parties.

<sup>9</sup> personne qui met en relation un prospect avec un vendeur ou une entreprise, en contrepartie d'une commission ou rétribution financière fixe