

Tribunal de Grande Instance de Chartres

9 juillet 2008

Crédit Mutuel condamné

ref : AFUB - TGI - 080709A

TEG, Caution (frais), courtier (frais), déchéance (intérêts), intérêt légal (non), réduction (intérêt), art. L 312- 7, L 312-8, art. L 312- 33, L 313-1 Code de la Consommation7.

Dans un prêt immobilier souscrit par un particulier, l'erreur affectant un TEG est sanctionnée par la déchéance totale ou partielle des intérêts (cf. Art. L 312-33 du Code de la Consommation)

Et sous ce couvert, très souvent les tribunaux, quand ils ne prononcent par une déchéance totale, décident d'une réduction des intérêts conventionnelle en recalculant le montant par référence au taux légal.

Or, aujourd'hui une telle référence au taux légal est devenue inopportune et inefficace, obsolète, ceci en raison de l'évolution des taux. En effet, actuellement est constatée une augmentation du taux légal, ceci alors que les prêts concernés ont été souscrits avec un intérêt conventionnel peu élevé.

Il est donc à craindre que l'application du taux légal n'entraîne une aggravation du coût du crédit, en cessant d'être une sanction pour le prêteur fauteur et en pénalisant même l'emprunteur.

C'est dire tout l'apport de la présente décision qui propose une réponse adaptée à l'évolution des taux et qui apparaît, au demeurant, plus conforme au droit et aux objectifs qu'il poursuit.

En effet, alors que le TEG confirmé dans la convention était erroné pour n'avoir pas intégré les frais de cautionnement, la banque sollicitait qu'en suite de la déchéance des intérêts, ceux-ci soient recalculés au taux légal.

C'est cette analyse que réfute le tribunal :

" Par l'application de l'article L 312-7 du Code de la consommation, pour les prêts immobiliers, 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 ; que cette offre doit, en vertu de l'article L 312-8, contenir un certain nombre de mentions obligatoires, notamment l'identité des parties et des cautions déclarées, un échéancier détaillé, le montant du crédit, son coût total, et son taux défini à l'article L 313-1 ;

Selon ce texte, dans tous les cas, pour la détermination du taux effectif global du prêt, comme pour celle du taux effectif pris en 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, intervenues de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels ;

En l'espèce les frais acquittés auprès du courtier (400€) ont été pris en compte dans le calcul du taux effectif global, en revanche le coût du cautionnement (843 €) n'a pas été intégré dans le taux effectif global, ce que le Crédit Mutuel a admis ;

Faute d'avoir remis une offre préalable répondant à ces exigences légales, la déchéance du droit aux intérêts est encourue de plein droit, conformément à l'article L 312-33 du Code de la Consommation ; cette sanction est qui destinée à assurer le respect des règles protectrices instaurées par la loi en faveur de l'ensemble des consommateurs, n'est absolument pas subordonnée à l'existence d'un préjudice quelconque ou d'un grief pour l'emprunteur, la déchéance du droit aux intérêts pouvant être totale ou partielle ;

Il n'y a pas lieu de substituer le taux légal au taux contractuel, comme le Crédit Mutuel le propose

dans ses conclusions, le taux légal étant à ce jour de 3,99% soit un taux supérieur au taux effectif global visé dans le contrat litigieux (3,895%) ; par ailleurs, accueillir la demande de fixation du taux à 3,850% reviendrait à infliger à la défenderesse une sanction insuffisante, par la perte de seulement 0,05% point d'intérêt ; il échet de dire que, dans le cadre d'une déchéance du droit aux intérêts partielle, le taux effectif global du prêt consenti par le Crédit Mutuel sera ramené à 2%, et ce dès l'origine ; le Crédit Mutuel sera renvoyé à éditer un nouveau tableau d'amortissement à cet effet, en tenant compte des versements déjà effectués par les emprunteurs."

Le Crédit Mutuel est déchu partiellement du droit aux intérêts, le TEG étant réduit à 2%. Il est condamné aux dépens entiers.

[Pour une copie intégrale de la décision.](#)

[Retour à la page précédente](#)

[procédure règlement des conflits,](#)
[comment faire valoir ses droits](#)

www.afub.org © 1999/2010 AFUB

Tous droits réservés, reproduction partielle ou totale interdite sans l'avis préalable de l'auteur

Dernière révision : 12 mai, 2010