

Crédit immobilier P.46

Un contrat mal rédigé peut vous rapporter gros

Le Particulier

N°1098

Juin 2014

Toute l'information juridique et pratique pour prendre les bonnes décisions

**Droit
du travail**
Le point sur
les congés
payés

P.66



Mobile
Utilisez votre
téléphone
depuis
l'étranger
sans surcoût

P.70

Les nouvelles **STRATÉGIES** pour **DOPER** vos revenus locatifs



- *Dans quelles villes investir ?*
- *Les atouts de la gestion en direct...*

P.36



**Financement
participatif**
Investissez
dans des
projets qui
vous tiennent
à cœur

P.30

DOM : 6,20 €



Bourse P.24

Neuf PEA performants clés en main

CRÉDIT IMMOBILIER

Un contrat mal rédigé peut vous rapporter gros

Vous avez acheté un bien immobilier à crédit ? Si votre contrat de prêt n'est pas rédigé au cordeau, vous pouvez attaquer votre banque et espérer gagner plusieurs dizaines de milliers d'euros !

PAR MARIE PELLEFIGUE

CHIFFRE CLÉ

0,04%

C'est le montant du taux d'intérêt légal en 2013 et 2014. Si votre contrat de prêt comporte des irrégularités et si la justice vous donne raison, les intérêts de votre prêt immobilier seront recalculés à ce taux ces 2 dernières années et au taux légal en vigueur pour les années précédentes et suivantes.

Lorsque vous souscrivez un crédit immobilier, votre contrat de prêt doit comporter un certain nombre d'indications obligatoires censées vous fournir une information fiable et complète. Parmi ces mentions, réglementées par les articles L 312-1 et suivants du code de la consommation, figurent, entre autres, tous les éléments venant concourir au coût du crédit et formant le taux effectif global (TEG), à savoir le taux d'intérêt proprement dit, les frais annexes, les commissions diverses et les frais de garantie (d'hypothèque, de caution...). Le TEG doit être indiqué par tous les établissements de crédit afin de permettre aux candidats emprunteurs de comparer les différentes offres du marché. Une erreur dans le calcul de ce TEG, ou un oubli de la part de votre banque, et vous êtes en droit de demander le remplacement du taux d'intérêt contractuel par le taux d'intérêt légal. Celui-ci étant inférieur à 1 % depuis 2010 et fixé à 0,04 % depuis 2013, les perspectives d'économies sont énormes. Voici

la marche à suivre pour récupérer jusqu'à plusieurs dizaines de milliers d'euros en cas d'erreur dans votre contrat de prêt.

Quelles sont les erreurs les plus fréquentes ?

Le plus souvent, les erreurs concernent le calcul du TEG ou le coût total du crédit. Le TEG doit intégrer tous les frais ayant concouru directement au crédit et qui ont conditionné son octroi (voir encadré p. 47). « En cas de délégation d'assurance, la banque – qui ne dispose pas forcément du même logiciel que l'assureur chez qui l'emprunteur souscrit sa couverture – peut faire des erreurs sur le montant de l'assurance à intégrer à la mensualité de prêt », explique Ganaëlle Soussens, avocate à Paris. Elle peut aussi omettre des frais de courtage, si vous passez par un courtier en crédit, ou ses propres frais de dossier. Les banques mutualistes ne sont pas non plus exemptes de tout reproche. « Certaines ne prêtent qu'à leurs sociétaires, ce qui implique que le candidat emprun-

EXEMPLE D'ÉCONOMIE POTENTIELLE EN CAS D'ERREUR DE CALCUL DU TAUX EFFECTIF GLOBAL

M. et Mme Dubois ont souscrit un **crédit de 235 000 € sur 25 ans** (300 mois) au taux nominal de **3,01 %** le 5 août 2008. La banque a commis une erreur en oubliant d'intégrer les frais de garantie au taux effectif global de leur prêt. Ils sont en droit de demander à recalculer leur taux d'intérêt.

Calcul des intérêts	Sur la base du taux contractuel	Sur la base du taux légal	Économie à réaliser
→ du 5.8.2008 à ce jour	25 170,80 €	3 157,72 € ⁽¹⁾	22 013 €
→ de ce jour à la date d'échéance	74 514,98 €	7 477 € ⁽²⁾	67 038 €
			ÉCONOMIE TOTALE 89 051 €

Simulation fournie par « Les Expertiseurs du crédit ».

(1) Le taux d'intérêt légal était de 0,65% en 2010, 0,38% en 2011, 0,71% en 2012, 0,04% en 2013 et 2014. (2) Calcul effectué par hypothèse sur la moyenne du taux d'intérêt légal des 5 dernières années, soit 0,36 %.

teur, s'il n'est pas encore client de la banque, souscrive des parts sociales avant de se voir consentir le crédit. Dès lors, la banque doit légalement intégrer ce coût d'achat dans le TEG. Or nombre d'entre elles ne le font pas», précise Laurent de Badts, gérant associé des Expertiseurs du crédit, cabinet spécialisé dans l'analyse des prêts immobiliers. Il faut aussi tenir compte des frais de garantie, d'hypothèque, de nantissement, ou de caution mutuelle. Dans ce dernier cas, « la jurisprudence indique qu'il s'agit de l'intégralité des frais payés, et non de la seule partie non récupérable », ajoute Ganaëlle Soussens.

Vous pouvez également remettre en cause votre contrat, en cas d'oubli de certaines mentions. Par exemple, si vous avez souscrit un prêt à taux variable, la banque doit vous fournir une simulation avec une hypothèse haute et une hypothèse basse de variation de taux d'intérêt, pour expliquer leurs conséquences sur le montant de la mensualité. De même, le contrat doit préciser le TEG « de période », en général mensuel, mais aussi le TEG annuel.

Certains établissements ne communiquent que le montant annuel, ce qui est illégal, car le souscripteur ne peut alors pas facilement recalculer le TEG mensuel.

Enfin, la loi prévoit que le montant des intérêts (hors assurance) sera calculé sur une année civile de 365 ou 366 jours. Or ...

Le taux effectif global doit prendre en compte tous les frais liés au crédit

Le taux effectif global (TEG) est un taux d'intérêt destiné à représenter le coût global d'un prêt. Il intègre tous les frais qui ont concouru directement au crédit et qui ont conditionné son octroi.

Il doit ainsi intégrer :

- le taux d'intérêt contractuel,
- les frais d'assurance, quand elle est obligatoire, dès lors qu'elle est souscrite auprès de l'assureur de la banque, ou qu'elle est souscrite

auprès d'un autre assureur, si la banque en a connaissance (l'assurance chômage, facultative, n'entre pas dans le calcul du TEG),

- les frais de dossier,
- les frais de garantie (hypothèque, privilège de prêteur de denier, caution mutualiste...),
- les frais annexes (frais du courtier en crédit, frais d'acquisition obligatoire de parts sociales pour certaines banques mutualistes...).

... certains établissements utilisent l'année bancaire de 360 jours (une pratique autorisée uniquement pour les investisseurs professionnels).

Demandez à un expert de passer au crible votre offre de prêt

À moins d'être un expert en mathématiques financières doublé d'un juriste très pointilleux, il n'est pas toujours facile de repérer toutes les erreurs dans votre contrat de prêt. C'est pourquoi certaines sociétés, comme les Expertiseurs du crédit, se développent sur ce marché depuis un an. Elles peuvent vous proposer d'analyser votre contrat. « Dans un premier temps, nous passons au crible le contrat du client et lui indiquons s'il contient des erreurs », précise Laurent de Badts. Cette première prestation est facturée 45 €. Si la réponse est positive, vous pouvez demander une expertise complète d'une cinquantaine de pages qui vous coûtera, cette fois, 245 €. Le dossier détaillé comporte une explication précise des erreurs relevées dans le contrat, des cas de jurisprudence similaires et des « éléments de langage » pour négocier avec votre banquier. Certaines associations de consommateurs à l'échelon local ou des associations nationales, comme l'UFC Que Choisir ou l'Association française des usagers des banques (Afub), mènent également ce type de démarche. Elles détectent gratuitement, moyennant l'adhésion à leur association (28 € pour l'UFC Que Choisir, 65 € pour l'Afub), les erreurs dans les contrats, puis aiguillent leurs adhérents vers des experts indépendants pour obtenir un rapport détaillé (comptez de 200 à 1 500 € selon la complexité du dossier). Vous pouvez aussi faire appel directement à des experts agréés auprès des tribunaux, pour obtenir un rapport précis qui vous servira dans vos négociations.

Une fois les erreurs détectées, assurez-vous que votre dossier est plaidable : vous devez, notamment, être dans les délais (la contesta-

tion n'est possible que pendant 5 ans, voir ci-après) et votre dossier doit être suffisamment solide. « Avec les problèmes liés au surendettement, certains ménages peuvent être tentés de dépenser quelques centaines d'euros pour faire des économies sur leur crédit immobilier, mais cette opération n'est pas gagnante à tous les coups », met en garde Jean-Louis Kiehl, dirigeant de l'association Crésus, qui lutte contre le surendettement en Alsace. Pour en être sûr, faites appel à un avocat spécialisé dans le droit bancaire ou le droit immobilier. « Lors d'un premier entretien, j'examine les contrats pour chercher les failles, puis je fais appel à des experts financiers pour la partie qui touche aux calculs mathématiques », précise Ganaëlle Soussens. À noter : certains avocats ne font pas payer la première consultation, d'autre facturent un forfait de quelques centaines d'euros, en fonction du dossier. Vous pouvez demander le montant des honoraires au moment de la prise de rendez-vous.

Attention, vous n'avez que 5 ans pour contester le contrat

Si votre contrat comporte des irrégularités, vous pouvez alors le contester auprès de votre banque ou, si elle ne réagit pas, porter l'affaire devant les tribunaux afin de demander la substitution du taux d'intérêt contractuel par le taux de l'intérêt légal. C'est le tribunal de grande instance qui sera, la plupart du temps, compétent, dans la mesure où le montant du litige excède souvent 10 000 €. Attention, dans ce cas, le recours à un avocat est obligatoire.



“ Dans un premier temps, essayez de négocier avec votre banque. Si vous la menacez immédiatement d'une procédure, elle sera peu encline à discuter. ”

GANAEËLLE SOUSSENS, avocate experte en droit bancaire au barreau de Paris

Seule limite à votre droit d'action : le délai de prescription pour contester votre contrat est de 5 ans. D'après le code civil, ce délai court à partir du moment où l'erreur est découverte (art. 1304). La date de départ de la prescription peut donc être valablement celle à laquelle un avocat ou une société spécialisée a détecté une irrégularité, quand bien même le

CHIFFRE CLÉ

5 ans

C'est le délai dont vous disposez pour contester la légalité de votre contrat de prêt. Ce délai ne court pas à compter de la date de signature du prêt, mais à compter de celle à laquelle une irrégularité a été détectée.

contrat de prêt a été souscrit plus de 5 ans avant. En revanche, les tribunaux seront plus réticents à retenir la date de la découverte de l'erreur, s'ils considèrent qu'en raison de vos compétences professionnelles (juriste d'entreprise, agent immobilier, expert-comptable, banquier...), vous étiez en mesure de la détecter vous-même. Dans ce cas, c'est la date de signature du prêt qui sert de point de départ.

Présentez votre dossier complet à votre banquier

Prenez rendez-vous avec votre banquier et démontrez-lui, preuves en main, qu'il s'est trompé dans ses calculs ou a oublié une mention légale. En mettant le doigt sur une erreur de calcul ou en citant des cas de jurisprudence, vous pourrez le faire fléchir et être en position favorable pour négocier. Pour éviter un procès, votre banquier sera – peut-être – enclin à céder à vos arguments, et vous accordera, selon le montant de votre prêt et sa durée résiduelle, une baisse du taux nominal.

S'il se montre inflexible sur le taux, vous pouvez lui demander de supprimer vos pénalités en cas de remboursement anticipé, ou négocier un taux préférentiel pour un futur crédit. Le tout est de connaître, en amont, ce qu'il risque financièrement, et de lui demander un geste commercial d'un montant inférieur. Si vous êtes un bon client, il vous accordera de belles compensations. En revanche, s'il continue de faire la sourde oreille, il faudra porter l'affaire devant les tribunaux pour faire valoir vos droits.

Si vous devez aller en justice, la procédure sera longue et coûteuse

Pour contester la légalité du contrat devant la justice, le recours à un avocat sera obligatoire, si le montant du litige excède 10 000 €, ce qui est le cas le plus fréquent. Ses honoraires sont, en général, fixés au forfait, et varient de 1 500 à 2 500 €, l'avocat pouvant prévoir, en outre, une rémunération proportionnelle aux gains obtenus, de l'ordre de 5 à 10 %. La banque sera assignée devant le tribunal de grande instance (TGI) de Paris pour les établissements



« Parmi tous les contrats de crédit que nous analysons, plus d'un sur deux contiennent une erreur. »

LAURENT DE BADTS, gérant associé de la société Les Experts du crédit

nationaux (BNP-Paribas, HSBC, LCL, Société générale, etc.) et le TGI dont relève leur siège social pour les banques régionales.

Entre la saisine du tribunal et le jugement, il faut compter, à Paris, environ 10 mois. Si vous obtenez gain de cause, la sanction peut aller jusqu'à prononcé de la nullité des intérêts contractuels et leur substitution au taux de l'intérêt légal. « Concrètement, cela signifie que, chaque année, dès que le taux légal est connu, le banquier fournit un nouvel échéancier à son client avec le montant des nouvelles mensualités à rembourser », précise

Ganaëlle Soussens. Dans ce cas, les économies peuvent être très importantes, puisque depuis 4 ans, la différence entre le taux d'intérêt de marché et le taux d'intérêt légal s'est fortement accentuée. Par exemple, le taux d'intérêt légal était de 0,65 % en 2010, 0,38 % en 2011 ; 0,71 % en 2012 et... 0,04 % en 2013 et 2014.

Si la banque est condamnée, elle risque de faire appel du jugement, ce qui fait repartir la procédure pour 12 ou 15 mois, selon les tribunaux. Et nécessite d'avancer à nouveau les frais d'avocat. Sachez que, même si la justice vous alloue une indemnité au titre des frais d'avocat, cette somme (en général 1 000 € environ) sera largement inférieure aux frais engagés. Mais, au final, si vous obtenez gain de cause, vous gagnerez plusieurs milliers ou dizaines de milliers d'euros, déduction faite des frais de procédure. ■

ADRESSES UTILES

Société spécialisée dans l'analyse des contrats

→ Les experts du crédit ; www.experts-du-crédit.fr, tél. : 01 56 05 84 44.

Associations

→ Association française des usagers bancaires (Afub) ; www.afub.org ; tél. : 01 43 66 33 37.

→ UFC Que Choisir ; www.quechoisir.org ; tél. : 01 43 48 55 48.



Ce qu'il faut retenir

→ Le taux effectif global figurant dans votre contrat de prêt doit mentionner l'ensemble des frais ayant concouru au taux du crédit. Sinon, le taux d'intérêt de votre prêt peut être remplacé par le taux légal (0,04 % en 2014)

→ Avant de vous lancer dans un procès, tentez de négocier avec votre banque une baisse du taux de votre crédit, la suppression des indemnités pour remboursement anticipé du crédit ou tout autre avantage.

→ Si la négociation échoue, il faudra porter l'affaire devant le tribunal de grande instance où l'assistance d'un avocat est obligatoire.