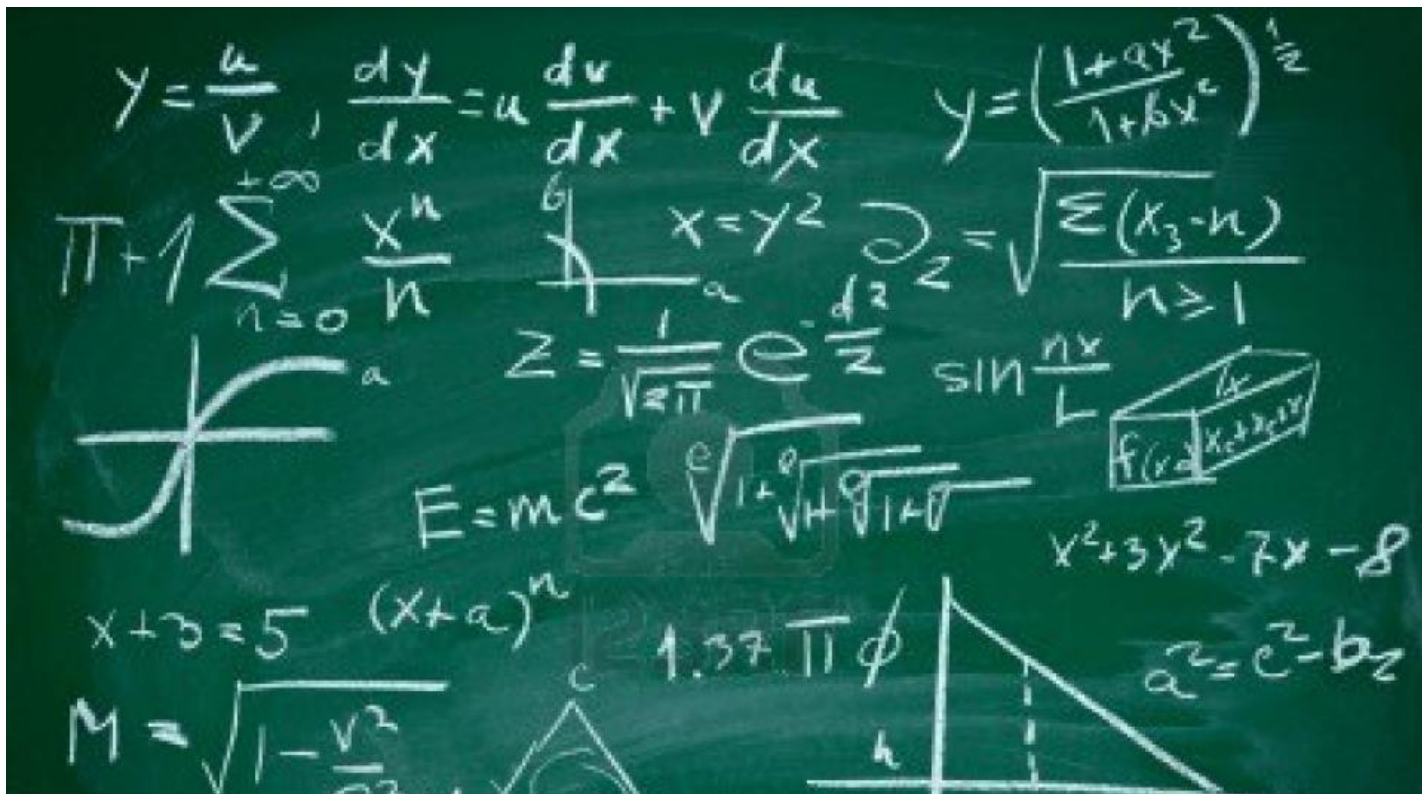


Comment vérifier que vous ne faites pas partie des 50% de gens victimes des erreurs de calcul de leur banque sur les intérêts de leur prêt



Dans Le Parisien du 24 octobre, des experts ont estimé que de 50% à 75% des prêts immobiliers sont basés sur des faux calculs de taux d'intérêts et peuvent être attaqués en justice. Voilà comment vérifier que votre banque ne s'est pas trompée dans le calcul des taux d'intérêts de votre prêt.

Avec Serge  
Maître

**Atlantico : Entre 50% et 75% des prêts immobiliers sont basés sur des faux calculs de taux d'intérêts et peuvent être attaqués en justice. Comment vérifier que le banquier ne s'est pas trompé dans le calcul des intérêts de votre prêt ?**

**Serge Maître :** Il faut déjà savoir qu'il y a un TEG et la plupart des usagers ne savent pas à quoi il sert. Il s'agit du taux nominal qui permet de calculer les intérêts que l'on va payer à la banque. **Ce taux d'intérêt va rendre compte du coût réel des opérations c'est-à-dire qu'on ajoute au taux nominal tous les frais qui gravitent autour de l'opération de crédit** comme les frais de dossiers ou les frais de cautionnement mutualiste par exemple. Ces frais sont parfois oubliés par le banquier.

Les erreurs se retrouvent dans 70% des dossiers et les montants auxquels les usagers peuvent prétendre varient entre 12 000 euros et 80 000 euros. La sanction peut être grave pour les banques. La déchéance des intérêts totale ou partielle peut être attaquée dans les cinq premières années du crédit soit, si on attaque ultérieurement, on doit agir dans les cinq ans après révélation de l'erreur et il y a une réduction au taux d'intérêt légal année par année.

**Comment faire contrôler son TEG ?**

Il faut s'adresser à l'expert judiciaire. Toute erreur ne justifie pas une action, il faut une erreur de plus d'un dixième de point. Des ingénieurs ou analystes financiers pourront dire s'il y a erreur ou non. S'il y a erreur, les analystes financiers demandent des sommes entre 200 et 300 euros.

**D'où viennent les risques d'erreurs la plupart du temps ? Quel est le problème avec le calcul du TEG ? Est-il vraiment complexe ?**

Le TEG est en première ligne. Il peut aussi y avoir violation du délai des dix jours de réflexion, dans ce cas il faut agir dans les cinq

---

ans de la signature du crédit.

Le calcul du TEG est très complexe, un arrêté définit la formule. **C'est pourquoi il est indispensable que le TEG soit contrôlé par un professionnel qui maîtrise les règles et les normes juridiques.**

### **A partir de quel moment l'erreur de calcul est-elle sanctionnable ? Que se passe-t-il si la faute du banquier est reconnue par la justice ?**

L'erreur est sanctionnable lorsqu'elle est supérieure à un dixième de point. **Si le TEG est erroné, les juges sont forcés de sanctionner.** Soit vous avez attaqué au tribunal dans les cinq premières années de la signature, dans ce cas le juge peut prononcer l'annulation totale ou partielle des intérêts. Si vous avez dénoncé l'erreur au-delà des cinq ans, vous avez la réduction au taux d'intérêt légal (à 0.04 pour 2013).

### **Les cabinets d'expert profitent-ils de l'effet d'aubaine dû à la forte baisse du taux d'intérêt légal pour gagner de l'argent ?**

C'est un problème. Beaucoup d'opérateurs proposent des analyses. **Il faut être très vigilant car certaines ne sont pas susceptibles d'avoir une assez grande technicité pour prévaloir en justice.** Il ne s'agit pas d'une analyse juridique se contentant d'une interprétation du droit d'affirmer le droit. **L'analyse doit être mathématique, comptable et détailler pour chaque frais son impact en terme de TEG.**

*Propos recueillis par Karen Holcman*