



n° 65 - 2013

... Actu de la semaine ...

## **Prêt immobilier / Parts sociales / TEG / Prescription**

En matière de crédit immobilier, la sanction d'une offre de prêt irrégulière (TEG absent ou erroné par exemple) est la déchéance totale ou partielle du droit aux intérêts, et non la nullité du contrat. L'arrêt du 24 avril rappelle cette règle.

Pour déterminer le TEG, 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.

Cette solution réaffirmée emporte des conséquences en matière de prescription : le délai de prescription pour demander la déchéance du droit aux intérêts est celui prévu par le code de commerce : ce délai qui était de 10 ans (applicable à l'espèce jugée par la Cour de cassation) est passé à 5 ans depuis la loi du 17 juin 2008 réformant la prescription.

L'arrêt rappelle également que la souscription de parts sociales d'une société coopérative de banque conditionnant l'accord de prêt doit être prise en compte pour la détermination du Taux Effectif Global.

*Source :*

*Cass. Civ I : 24.4.13*



*Réalisé le 24 mai 2013*