

## Calcul du TAEG\* des prêts immobiliers :

### L'APIC relève des contradictions issues des lois Lagarde et Hamon et demande des précisions

Une offre de prêt immobilier doit comporter, entre autres renseignements, le (\*) taux annuel effectif global (TAEG) du crédit. C'est une mention importante pour l'emprunteur car elle lui permet de comparer sur une base objective le coût de plusieurs offres de crédit émanant d'établissements différents.

Ce taux prend en compte les « *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* » (article L.3013-1 du code de la consommation). Il comprend donc les frais de dossier, par exemple.

Mais le TAEG comprend-il les frais d'assurance-emprunteur ? La réponse fait débat depuis la loi Lagarde et, plus encore, depuis la loi Hamon, ces deux textes ayant favorisé la mise en concurrence de l'assurance groupe proposée par la banque prêteuse avec d'autres garanties équivalentes présentées par l'emprunteur.

- D'un côté, l'article L311-1 du code de la consommation nous dit que le coût total du crédit « *comprend également les coûts relatifs aux services accessoires au contrat de crédit s'ils sont exigés par le prêteur pour l'obtention du crédit, notamment les primes d'assurance* ».
- D'un autre côté, l'article L312-8, dernier alinéa, nous dit que, « *dans les cas où l'emprunteur présente un autre contrat d'assurance à la place du contrat d'assurance de groupe proposé par le prêteur (o), le prêteur peut émettre une offre modifiée (o)* ».

L'emetteur de l'offre « peut » le faire, dit la loi. Mais y est-il tenu ? Acceptera-t-il de calculer un TAEG comprenant certains éléments qui ne sont plus de son ressort ? Quant à l'assureur choisi par l'emprunteur, lui non plus ne dispose pas de tous les éléments pour calculer un TAEG.

La loi a donc oublié de prévoir que, en cas de présentation d'une assurance emprunteur autre que le contrat-groupe du prêteur, banquier et assureur devaient coopérer pour délivrer le TAEG du prêt. Une omission à réparer d'urgence !

Pire encore, il serait parfaitement absurde d'imposer dans les publicités la communication d'un TAEG incluant l'assurance emprunteur alors qu'il est impossible d'en connaître le montant avec précision en amont !

Comment répondre alors aux exigences posées par les articles L311-4 et L312-4 du même code, sur la communication obligatoire du TAEG ? Les interprétations divergent.

L'APIC appelle à la fin de cette insécurité juridique néfaste pour le consommateur et les intermédiaires.

#### L'APIC en bref

Créée en 2010, l'APIC (Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits) a été fondée par les leaders historiques du courtage en crédits en France, CAFPI, Meilleurtaux.com, Empruntis.com et AB Courtage. Elle réunit aujourd'hui toute la diversité des métiers d'IOBSP, grandes et petites enseignes, dans les domaines du crédit immobilier, du prêt à la consommation, du regroupement de crédit, du financement professionnel et de l'assurance emprunteur.

Elle a pour mission de devenir l'interlocuteur privilégié des pouvoirs publics et des autorités européennes et de sécuriser l'environnement juridique de la profession d'intermédiaire en crédits.

Après avoir participé à la rédaction de la loi du 22 octobre 2010 réglementant le statut d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement (IOBSP), l'APIC accompagne les IOBSP dans la compréhension et l'application des nouvelles contraintes professionnelles depuis leur entrée en vigueur en janvier 2013.

Par l'intermédiaire de ses adhérents, l'APIC représente à ce jour plus de 60 % du courtage en crédits en France.

#### Contact Presse

**Galivel & Associés - 01 41 05 02 02**  
**Carol Galivel / Julien Michon**  
21-23 rue Klock . 92110 Clichy  
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

**APIC É 01 56 88 52 10**  
**Philippe Taboret É Président**  
99, rue P. Brossolette . 91700 Ste Geneviève des Bois  
Mob : 06 62 07 17 79 . p.taboret@cafpi.fr