

# L'IOBETTE



## AU PROGRAMME :

- Edito .
- Quel devenir pour les frais accessoires au prêt ?
- Révolution dans l'assurance emprunteur
- Les RDV de l'IPEB
- En bref

## EDITO

Par Jérôme CUSANNO

“Le taux de l’usure”, saison 3 épisode 29. On a l’impression, à l’image de ces interminables séries que nous connaissons tous, que le sujet du taux de l’usure en fait partie. Cela fait des années que les associations, les syndicats, les avocats, et les professionnels en parlent, mais rien ne vient. Le taux de l’usure en France, c’est un tabou, c’est un peu comme l’ISF, il ne faut pas y toucher. Le taux de l’usure, c’est ce garde-fou qui assure au consommateur que les banques ne pratiqueront pas de taux d’intérêts usuraires ; c’est une protection qui a une vocation sociale. Y toucher, surtout en ce moment, et un déluge de feu pourrait s’abattre sur les politiques qui s’y hasarderaient. Le bouclier de l’usure n’est pas nouveau. Selon wikipédia, dès 1750 av. J.-C., le Code de Hammurabi prévoyait une régulation des taux autorisés, avec un maximum de 20 % ou 33 % selon le produit prêté (argent ou semences). Aujourd’hui, avec la remontée des taux, et le mode de calcul reposant sur l’assiette des taux pratiqués le trimestre précédent, la distribution de crédit est entrée dans une période de vache maigre, mais pas seulement ! Des emprunteurs, notamment les personnes de plus de 40 ans, ou sujet à des surprimes, si minimes soient-elles, risquent d’être confrontés à des refus de prêt ayant pour cause un TAEG trop élevé suite à la prise en compte du TAEA. Bien entendu, si on ajoute les honoraires du courtier, rien ne va plus ! C’est le fameux “effet de ciseau”. C’est ainsi qu’une cacophonie commence à se lever autour de ce taux de l’usure, et comment le contourner si on ne peut pas le changer.

D'un côté, les partisans de l'application stricte de l'art. L 314-1 du code de la consommation, qui dit que les honoraires des courtiers n'ont pas à être inclus dans le TAEG, et de l'autre, ceux qui pensent, au contraire, que pour obtenir certaines conditions de prêt, il faut obligatoirement passer par un courtier dûment conventionné par des partenaires financeurs. Au milieu, il y a tous les IOBSP qui pâtissent et qui voient trop souvent leurs honoraires réduits à peau de chagrin et qui sont tentés de trouver des subterfuges pour conserver une rémunération intéressante et révélatrice de leur valeur ajoutée. Attention cependant : avec l'argent, les mandats, le conseil indépendant et la protection du consommateur, on ne plaisante pas !



**Jérôme CUSANNO**  
Directeur de l'IEPB



## Quel devenir pour les frais accessoires au prêt ?

Deux points sont à prendre en compte pour répondre à cette question : soit ils ne sont pas une condition d'octroi du prêt ; soit ils ne sont pas à la charge de l'emprunteur.

La Jurisprudence le rappelle sans cesse, depuis janvier 2020 : **les frais qui ne constituent pas une condition d'octroi du prêt sont exclus du calcul du TAEG du prêt**. Ce principe énoncé par les juges est identique à la règle du Code de la consommation, laquelle s'applique aux prêts souscrits depuis 2016. Il en va ainsi des frais de courtage : ceux-ci n'entrent pas dans le calcul du TAEG, dès lors que le service de courtage n'est pas posé par le prêteur comme condition d'octroi du prêt ou que la banque ne réserve pas des conditions particulières de prêt aux Clients du Courtier. Un Arrêt d'appel de mars 2022 (pour un prêt antérieur à 2016) vient préciser que le paiement d'une rémunération au Courtier-IOBSP, par la banque, ne confère pas au courtage la qualité de condition d'octroi du prêt. Un autre Arrêt, de la Cour de cassation (février 2022), rappelle que pour entrer dans le TAEG, les frais doivent nécessairement être payés par l'emprunteur : tel n'est pas le cas du coût d'une assurance emprunteur payée par le Gérant (non emprunteur) d'une SCI (emprunteur).

Depuis le 1er octobre 2016 et le changement de la règle juridique gouvernant le calcul du TAEG, il est incontestable que les frais de courtage sont exclus de l'assiette du TEG/TAEG, dans deux cas : soit lorsque le service de courtage n'est pas exigé du prêteur comme condition d'octroi du prêt, soit lorsque le courtage ne permet pas l'obtention de conditions particulières de prêt. Telle est la Loi (**art. L314-1 du Code de la consommation**) applicable aux prêts immobiliers souscrits depuis le 1er octobre 2016. Pour les prêts immobiliers antérieurs au 1er octobre 2016, la première condition fait l'objet d'une Jurisprudence abondante depuis le mois de janvier 2020 (*cf. Gazette du Palais spéciale Droit bancaire, n°4 du 8 février 2022*).

**En conséquence, les frais de courtage supportés par l'emprunteur qui s'adresse de sa seule initiative au Courtier-IOBSP en crédit et qui dispose de conditions de prêts également accessibles directement auprès des agences du prêteur, ne font pas partie du TEG/TAEG.**

Pour un prêt antérieur à 2016, le Tribunal judiciaire (Caen, décembre 2019) applique parfaitement la règle juridique en excluant les frais de courtage du calcul du TEG/TAEG du prêt (signé en mars 2007, donc avant le 1er octobre 2016). Les emprunteurs contestent cette décision (avec d'autres erreurs de calcul supposées). La Cour d'appel (Caen) rappelle la règle de Droit : « *Les frais de courtage doivent donc être intégrés au calcul du TEG s'ils constituent une condition d'octroi du prêt imposée par le prêteur et dont le montant est déterminé ou déterminable lors de la conclusion du contrat de prêt.* »

La Cour d'appel ajoute : « *Le fait que la banque rémunère le courtier résulte de l'accord de partenariat conclu et a pour cause, comme cela est mentionné sur la facture, la présentation d'un client à la Caisse d'Epargne. Ce paiement n'implique pas que le recours au courtage ait été une obligation exigée par la banque. Dès lors, il y a lieu de considérer que le recours à un courtier ne constituait pas une condition d'octroi du prêt imposée par le prêteur. Ils [les frais de courtage] ne devaient donc pas être pris en compte dans le calcul du TEG* » (Cour d'appel de Caen, 2e chambre civile, du 10 mars 2022, n° 20/00100).

En réalité, l'accumulation de décisions judiciaires aussi claires se passe de commentaire. Ce qui surprend, c'est la résistance des banques françaises à appliquer le Code de la consommation **en vigueur depuis le 1er octobre 2016**, en matière de TAEG. Alors même que la Jurisprudence éclaire de manière tranchée l'application d'une règle identique.

**Ce qui surprend, c'est l'absence de toute position et même de tout contrôle des banques de la part de l'ACPR ou de la DGCCRF, sur un point aussi essentiel de la protection des consommateurs que le calcul du TAEG.**



Ce qui surprend, enfin, ce sont les exposés à l'emporte-pièce qui tente de justifier que le courtage est « nécessairement » une condition d'octroi du prêt ou qu'il permet « nécessairement » à l'emprunteur d'obtenir des conditions (lesquelles ?) que la banque ne proposerait pas par ailleurs. Après avoir nié l'existence de la règle de Droit, après avoir nié l'existence et le sens de la Jurisprudence des Tribunaux, nous voici en phase de négation des réalités pratiques. Or, chacun peut en faire le constat. Nombre d'IOBSP et de courtiers en crédit, à présent informés, s'indignent fort justement de ces pratiques contraires au Droit, d'autant plus mal ressenties que la remontée des taux souligne l'inadéquation du mode de calcul du taux plafond de l'usure (voir : éditorial de Jérôme Cusanno).

Autre aspect pratique : les frais qui entrent dans le TEG/TAEG au titre de condition d'octroi du prêt ou de service déterminant pour obtenir les conditions du prêt figurent nécessairement dans la **rubrique n°8 de la Fiche d'Information Standardisée Européenne (FISE)**. Conséquence : les prêteurs qui souhaitent intégrer des coûts au TAEG, à ce titre, doivent renseigner la rubrique n°8 de la FISE. En sens opposé : le vide de la rubrique n°8 de la FISE confirme que les frais discutés ne respectent aucune des deux conditions indispensables pour que ces frais s'ajoutent au TEG/TAEG du prêt immobilier.

Une autre condition pour qu'un coût entre dans le TEG/TAEG réside dans le fait que ce coût doit être à la charge de l'emprunteur. Ainsi, des frais d'assurance emprunteur qui ne sont pas payés par l'emprunteur sont exclus du TEG/TAEG. Cette règle n'a pas varié, avant ou après le 1er octobre 2016 : tant dans la définition du TEG/TAEG d'avant le 1er octobre 2016 (ancien art. L. 313-1 du Code de la consommation) que dans la définition en vigueur depuis cette date (art. L. 314-1 du Code de la consommation), le paiement d'un coût par l'emprunteur est l'une des trois conditions juridiques qui déterminent l'intégration de ce coût dans le TEG/TAEG.

Exemple concret : le Gérant d'une SCI n'est pas l'emprunteur lorsque c'est la SCI qui emprunte. Le prêteur consent un crédit à une Société Civile Immobilière (SCI), qui est donc l'emprunteur (septembre 2011). La banque impose comme condition d'octroi du prêt une assurance-emprunteur en délégation au Gérant de la SCI. Elle n'intègre pas les frais de cette assurance au calcul du Taux Effectif Global (TEG). La SCI conteste la validité du TEG du prêt et demande l'annulation de la stipulation d'intérêts et le remboursement des intérêts déjà versés au prêteur. La Cour d'appel (Riom, juin 2020) juge le TEG inexact, ayant omis les frais d'assurance laquelle figure pourtant parmi les conditions d'octroi du prêt.



Contredisant la Cour d'appel, la Cour de cassation juge le TAEG exact. Selon la règle du Code de la consommation, l'une des conditions d'intégration d'un coût au TEG/TAEG n'est pas respectée : seuls les frais acquittés par l'emprunteur entrent dans le calcul du TEG/TAEG. Or le Gérant de la SCI, qui supporte les frais d'assurance, n'est pas l'emprunteur (Cour de cassation, Civ. 1ère du 2 février 2022 n° 20-18729).

Plusieurs conditions juridiques, très claires, permettent de fixer à quelles conditions et dans quels cas, précis, des frais entrent dans l'assiette du TEG/TAEG. Lorsque ces conditions ne sont pas réunies, il est assez vain de clamer que tel ou tel frais, y compris les frais de courtage, font systématiquement partie du TEG/TAEG. La stricte application du Droit s'impose. Sans délai.

Voir : *Gazette du Palais spéciale Droit bancaire, n°4 du 8 février 2022 (au numéro) : [https://www.boutique-lextenso.fr/avocat/16-1172-gazette-du-palais-journal-vente-au-numero#/32-vente\\_au\\_numero\\_annee-2022/36-vente\\_au\\_numero\\_numero-4](https://www.boutique-lextenso.fr/avocat/16-1172-gazette-du-palais-journal-vente-au-numero#/32-vente_au_numero_annee-2022/36-vente_au_numero_numero-4)*

Voir : <https://www.village-justice.com/articles/frais-courtage-hors-taeg-des-principes-juridiques-clairs-demeurent-inapplicables,42299.html>

Voir : <https://creditv.fr/2022/04/20/speciale-taeg/>

Voir : <https://www.capital.fr/immobilier/credit-immobilier-est-ce-possible-dallegger-ses-interets-de-30-1429554>

## Points d'attention, en pratique pour le Courtier-IOBSP :

- Le Courtier-IOBSP a tout intérêt à acter clairement, par exemple dans le contrat de mandat, que le service de courtage sollicité par le candidat à l'emprunt n'est pas une condition d'octroi du prêt ;
- dans les informations nécessairement communiquées à la banque en matière de frais ou d'honoraires, le Courtier-IOBSP a avantage à rappeler que cette rémunération versée par son Client intervient pour une prestation de courtage qui n'est pas exigée par la banque ni comme condition d'octroi du prêt, ni comme service permettant des conditions particulières de prêt qui seraient inaccessibles autrement (en particulier : via les agences directes du prêteur) ;
- lorsque le prêteur ne renseigne pas la rubrique n°8 de la « FISE », c'est que ces services supplémentaires ne sont pas exigés de l'emprunteur. En ce cas, les frais d'intermédiation et de courtage sont hors TAEG. Une FISE fautive ou incomplète peut être lourdement sanctionnée, notamment par la réduction du droit du prêteur aux intérêts du prêt.



**Maître Laurent Denis**  
([www.endroit-avocat.fr](http://www.endroit-avocat.fr))



Avocat, pratique, diffuse, enseigne et critique  
le droit de la distribution bancaire et  
d'assurance.

## Révolution dans l'assurance emprunteur.

La France s'est équipée d'un 3ème volet de mesures, d'une troisième Loi pour forcer les banques à laisser le libre choix de l'assurance de prêt aux emprunteurs ; il s'agit de la LOI n° 2022-270 du 28 février 2022, dites Loi LEMOINE dont le nom est éloquent : *pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur*.

Pour en savoir plus, vous pouvez consulter la Loi sur Légifrance en cliquant sur le lien ci-dessous : [LOI n° 2022-270 du 28 février 2022 pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur \(1\) - Légifrance](#)

Le client a le droit de s'assurer où il le souhaite, ce qui est un fait établi et rappelé par la Loi LAGARDE du 1er juillet 2010.

Un petit peu d'histoire, car ces assurances emprunteurs ont fait l'objet de beaucoup de textes et de conflits, raison pour laquelle, nous rappelons le principe : L'assurance emprunteur n'est pas obligatoire de par la Loi, néanmoins, dans les faits elle l'est par le vouloir de la banque qui en fait une condition d'octroi du prêt.

Pour permettre aux emprunteurs de se libérer d'une assurance imposée par la banque, le législateur en avait renforcé le principe avec la Loi Hamon du 17 mars 2014, qui permettait à un assuré de changer d'assurance emprunteur, **à tout moment**, avant que la première année d'assurance ne soit terminée.

La Loi Hamon, comme vous le savez, permettait aux consommateurs d'autres produits de résilier un abonnement à tout moment après un minimum passé de 12 mois.

On notera que ce marché de l'assurance emprunteur est tendu. Il pèse plus de 6 milliard d'Euros. A force de contre-attaques des banques sur la Loi Hamon, le législateur a voté La Loi Sapin 2, en 2016, par laquelle il voulait que l'assurance emprunteur soit considérée comme n'importe quelle autre assurance et puisse être, elle aussi, résiliée à tout moment après un an. Mais le Conseil Constitutionnel a invalidé cette possibilité.

Il a fallu attendre l'amendement Bourquin pour que la Loi Sapin 2, du 9 décembre 2016, puisse en effet permettre une résiliation à tout moment passé un an, mais avec des conditions toujours plus drastiques pour tenter de faire échec à un maximum de changement d'assurance.

### Qu'en est-il aujourd'hui ?

Aujourd'hui, la Loi LEMOINE se range du côté des emprunteurs.

A partir du 1er juin 2022 la possibilité de résilier son assurance emprunteur à tout moment est devenue effective, et même dès le jour de la signature de l'offre de prêt.

**Comment faire ?** L'emprunteur informe la banque ou la compagnie d'assurance actuelle, de sa volonté de substituer son contrat actuel d'assurance et celà, par lettre recommandée avec accusé de réception pour la preuve de la demande. La banque (ou compagnie d'assurance) notifie à l'emprunteur sa décision d'acceptation ou de refus dans un délai de dix jours ouvrés à compter de la réception d'un autre contrat d'assurance.

La substitution d'assurance doit respecter les prescriptions demandées (imposées) par la Banque comme condition d'octroi de prêt. Autrement dit, si la banque avait demandé une assurance à 100% pour chaque emprunteur, elle peut refuser une assurance de substitution à 50% pour chaque emprunteur.

Il existe une liste de critères à respecter afin de limiter les refus de substitution arbitraires. Ceci a eu pour effet bénéfique de forcer les compagnies d'assurance à proposer des couvertures optimales pour les emprunteurs.

## Vos rendez-vous avec l'IEPB.

Jeudi 12 mai à 14h00

### ⇒ Le courtier en crédit et les risques de conseil en investissement immobilier.

1h de formation validée sur les 7h DCI 2022

Avec :

Me Laurent DENIS - avocat spécialiste de l'intermédiation

Géraud CAMBOURNAC - DG de l'AFIB - Association Française des Intermédiaires en Bancassurance

Lien pour vous inscrire : <https://bit.ly/3LKGsv4>

Jeudi 9 juin à 14h00

### ⇒ Frais de courtage, TAEG, et taux de l'usure

Avec :

Me Laurent DENIS - avocat spécialiste de l'intermédiation

Géraud CAMBOURNAC - DG de l'AFIB - Association Française des Intermédiaires en Bancassurance

Lien pour vous inscrire : <https://bit.ly/37Y78tZ>

### En Bref...

**L'ORIAS essuie les plâtres.** La refonte de son site internet n'est pas ce que l'on peut appeler satisfaisant. Est-ce que la mise en place de la réforme a été trop tardive ? 22 mars pour mise en application le 1er avril. On peut le penser. Le site de l'ORIAS pour les inscriptions a buggé tout le mois d'avril, des rubriques ont disparu... et pour finir, nous apprenons avec tristesse la démission de Mme Daisy FACCHINETTI, directrice générale de l'ORIAS.

**Les associations de professionnelles.** Un mois qu'elles sont opérationnelles pour les nouveaux entrant dans les professions de l'intermédiation de crédit et d'assurance. Des petits accroc sont également constatés. L'AFIB annonce que son interface d'adhésion automatisée sera prête au cours de ce mois de mai.



## Vos contacts :

### Endroit Avocat : Me Laurent DENIS



[www.endroit-avocat.fr](http://www.endroit-avocat.fr)



[laurent.denis@endroit-avocat.fr](mailto:laurent.denis@endroit-avocat.fr)



06 95 53 25 05



### AFIB :



[www.afib-bancassurance.fr](http://www.afib-bancassurance.fr)



[contact@afib-bancassurance.fr](mailto:contact@afib-bancassurance.fr)



01 39 12 20 02



### IEPB :



[www.iepb.eu](http://www.iepb.eu)



[secretariat@iepb.eu](mailto:secretariat@iepb.eu)



0972 50 05 29