

**Banque : voir dossier**  
**Adresse : voir dossier**

*Versailles, le jeudi 1<sup>er</sup> octobre 2020*

**Objet : rappel de la Loi excluant les frais de courtage et d'intermédiation du calcul du Taux Annuel Effectif Global, dès lors que le courtage n'est pas fixé par le prêteur comme l'une des conditions d'octroi du prêt.**

**Courrier mis à disposition des Intermédiaires en Opérations de Banque et en Services de Paiement, ainsi que de leurs Clients.**

Madame, Monsieur.

Les dispositions légales en vigueur en matière de calcul du Taux Effectif Global (TEG) ou du Taux Annuel Effectif Global (TAEG) des prêts prévoient l'exclusion des frais de courtage et d'intermédiation, lorsque trois conditions sont réunies. En particulier, lorsque le recours à l'IOBSP ou au Courtier-IOBSP ne fait pas partie des conditions d'octroi du crédit posées par le prêteur, les frais de courtage et d'intermédiation n'entrent pas dans le calcul du TEG/TAEG.

Vous trouverez, ci-après, le rappel des fondements juridiques applicables à cette question essentielle à la relation prêteur-Client-distributeur indépendant, avec leurs conséquences pratiques.

**En Droit**, selon la règle périmée, les frais d'intermédiation et de courtage s'ajoutaient au TEG/TAEG dès lors qu'un Intermédiaire était intervenu « *de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt.* » Ainsi : « *dans tous les cas, pour la détermination du taux effectif global du prêt, comme pour celle du taux effectif pris comme référence, 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, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels* » (ancien article L. 313-1 du Code de la consommation, avant le 1<sup>er</sup> octobre 2016).

Il convient d'observer que l'Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement (IOBSP) n'intervient jamais, dans le cadre usuel de ses fonctions, « *dans l'octroi du prêt.* » L'activité d'octroi est strictement réservée aux établissements agréés (article L. 511-1 du Code monétaire et financier) ; l'activité de l'IOBSP consiste à « *[...] présenter, proposer ou aider à la conclusion des opérations de banque ou des services de paiement ou à effectuer tous travaux et conseils préparatoires à leur réalisation* » Ces actes précèdent ou succèdent à l'octroi du prêt, mais lui sont étrangers juridiquement et ne relèvent en aucune manière de la décision du prêt.

À la lecture de cette disposition légale périmée, il n'y avait donc déjà pas lieu d'intégrer les frais payés à des Intermédiaires au TEG ni au TAEG.

Le Courtier-IOBSP agit soit :

- en représentation du Client, selon un mandat donné par ce dernier (articles L. 519-1, III, L. 519-2 et R. 519-4, I, 1° du Code monétaire et financier),
- au titre d'un contrat de service indépendant de conseil en crédit immobilier (article L. 519-1-1 du Code monétaire et financier, ou article L. 313-13 du Code de la consommation).

S'agissant des coûts qui composent le TAEG, le principe légal reposant sur la seule « intervention » de l'Intermédiaire en crédit **a disparu le 1<sup>er</sup> octobre 2016**.

L'Intermédiaire est tenu de communiquer ses frais au Consommateur comme au prêteur. « *Avant la conclusion d'un contrat de crédit portant sur une des opérations mentionnées à l'article L. 312-1, l'intermédiaire de crédit et l'emprunteur conviennent par écrit ou sur un autre support durable des frais éventuels dus par l'emprunteur à l'intermédiaire de crédit pour ses services. L'intermédiaire de crédit informe le prêteur de ces frais, aux fins du calcul du taux annuel effectif global* » ([article L. 322-4 du Code de la consommation](#)).

Communiquer des frais de courtage ou d'intermédiation ne signifie pas les intégrer systématiquement au TAEG. L'intégration d'un coût au TAEG respecte les règles légales.

Depuis cette date du 1<sup>er</sup> octobre 2016, l'intégration d'un coût supporté par le Client au Taux Annuel Effectif Global d'un crédit suppose le cumul de trois conditions :

- un coût supporté par l'emprunteur,
- dont le montant est soit connu du prêteur, soit peut être déterminé à la date de l'émission de l'offre de crédit,
- et qui provient d'une condition exigée par le prêteur soit pour obtenir le crédit, soit pour obtenir le crédit aux conditions proposées par le prêteur.

En conséquence et en particulier, la Loi pose comme l'une de ces conditions explicites posées pour l'intégration d'un coût au TAEG que **ce coût conditionne l'octroi du crédit**.

*Ainsi : « dans tous les cas, pour la détermination du taux effectif global du prêt, comme pour celle du taux effectif pris comme référence, sont ajoutés aux intérêts les frais, les taxes, les commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, supportés par l'emprunteur et connus du prêteur à la date d'émission de l'offre de crédit ou de l'avenant au contrat de crédit, ou dont le montant peut être déterminé à ces mêmes dates, et qui constituent une condition pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées »* ([article L. 314-1 du Code de la consommation](#)).

**Un coût supporté par le Client, connu du prêteur à la date de l'émission de l'offre de prêt, mais qui ne constitue pas une condition posée par le prêteur pour obtenir le crédit est exclu du périmètre du Taux Annuel Effectif Global.**

Car : « sont compris dans le taux annuel effectif global du prêt, lorsqu'ils sont nécessaires pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées, notamment :

1° [...]

2° Les frais payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels ;

3° [...]

4° [...]

5° [...] » ([article R. 314-4, 2° du Code de la consommation](#)).

La précision réglementaire est toute aussi claire que la Loi : l'intégration au TAEG des frais payés aux Intermédiaires est subordonnée à **la condition que ces frais soient nécessaires pour obtenir le crédit.**

Seul l'établissement de crédit prêteur fixe les conditions auxquelles il subordonne l'accord ou l'octroi du prêt au Consommateur (articles 1101, 1102, 1110, 1113 et 1119 du Code civil, article L. 313-24 du Code de la consommation).

En 2020, la Jurisprudence des Tribunaux civils a commencé à rappeler la règle légale en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016.

Ainsi, la Cour d'appel de Rennes, puis celle de Metz, rappellent chacune en termes identiques que: « *les frais d'un intermédiaire en opération de crédit n'ont à être pris en compte pour le calcul du TEG que dans la seule hypothèse où ils conditionnent l'octroi du crédit* » (respectivement, Cour d'appel de Rennes, du 15 mai 2020, n°17/00004 ; [Cour d'appel de Metz, du 17 septembre 2020, n°19/00692](#)).

La Cour d'appel de Rennes illustre son jugement: « [...] rien ne démontre que [la banque] commercialisait ses prêts immobiliers par l'intermédiaire de ce courtier qui n'a de toute évidence été consulté qu'à l'initiative des emprunteurs aux fins de rechercher les meilleures opportunités du marché. [...] Il en résulte que les frais de cet intermédiaire ne sauraient être sérieusement regardés comme constituant une condition de l'octroi du prêt, de sorte qu'ils n'avaient pas à entrer dans l'assiette de calcul du TEG. »

La Cour d'appel de Metz analyse de même le cas précis qui lui est soumis : « *aucun élément ne permet de constater que le paiement en a été imposé aux emprunteurs par [le prêteur] comme condition du crédit. Il n'est donc pas établi que le recours à cet intermédiaire constituait une condition de l'octroi du prêt, ni qu'[à la] date d'émission de l'offre, [le prêteur] avait connaissance ou pouvait avoir connaissance du montant des frais facturés, de sorte qu'ils n'avaient pas à entrer dans l'assiette de calcul [...].* »

Ces décisions de Justice sont la conséquence de demandes d'établissements bancaires français, en réponse à des emprunteurs qui soulevaient des erreurs de calcul dans les Taux Annuel Effectif Global de prêts. Ce sont donc des établissements de crédit eux-mêmes qui ont sollicité des Tribunaux la reconnaissance de la règle de Droit applicable.

Il revient à l'établissement de crédit, seul, la responsabilité juridique et technique de calculer le Taux Annuel Effectif Global des prêts qui le nécessitent. Car : « *le taux effectif global déterminé selon*

*les modalités prévues aux articles L. 314-1 à L. 314-4 est mentionné dans tout écrit constatant un contrat de prêt régi par la présente section* » (article L. 314-5 du Code de la consommation).

Rappelons que l'établissement de crédit prêteur est débiteur de règles de bonne conduite envers les emprunteurs, qui lui imposent notamment d'agir de manière professionnelle. Ainsi : « *dans le cadre de l'élaboration, de l'octroi et de l'exécution d'un contrat de crédit, de service de conseil ou de services accessoires, les prêteurs agissent d'une manière honnête, équitable, transparente et professionnelle, au mieux des droits et des intérêts des emprunteurs* » ([article L. 314-22 alinéa 1<sup>er</sup> du Code de la consommation](#)).

L'erreur de calcul du TAEG peut s'avérer préjudiciable, soit au Consommateur, soit à l'IOBSP, soit aux deux. Toute faute délictuelle entraîne la responsabilité de son auteur. Hors du champ contractuel : « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer* » (article 1240 du Code civil).

Les fautes civiles sont susceptibles de réparation devant les Tribunaux dans un délai de cinq années : « *les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer* » (article 2224 du Code civil, durée de prescription en vigueur depuis le 19 juin 2008).

**En faits**, les Courtiers-IOBSP en crédit, notamment en crédit immobilier ou en crédit à la consommation, agissent soit (i) en représentation de chacun de leur Client selon les termes d'un contrat de mandat confié au Courtier-IOBSP à cet effet, soit (ii) dans le cadre du service de conseil indépendant en crédit immobilier, au moyen d'un contrat de prestation de conseil.

L'établissement de crédit (« la banque ») ne commercialise pas ses prêts par l'entremise du Courtier-IOBSP. La mission du Courtier en crédit consiste principalement à représenter le candidat au crédit pour rechercher et pour analyser les offres disponibles sur le marché.

Le Client, candidat à l'emprunt, décide de sa seule initiative et de son seul chef s'adresser et de consulter le Courtier-IOBSP afin d'identifier les meilleures opportunités du marché.

À aucun moment l'offre de prêt proposée au Client du Courtier ne pose parmi les conditions d'octroi et d'accord de ce prêt, le recours aux services du Courtier-IOBSP, que ce soit sous la forme d'un mandat de recherche de capitaux, ou sous la forme d'un contrat de service de conseil en crédit immobilier.

De même, à aucun moment la condition alternative visant l'obtention d'un crédit « [...] *aux conditions annoncées [...]* » n'est satisfaite, dès lors qu'aucune condition de crédit particulière n'est réservée par l'établissement de crédit à aucun Courtier-IOBSP en particulier. Les décisions et les caractéristiques de l'offre de prêt découlent systématiquement de l'instruction individuelle de la demande de prêt formulée par le Client, le cas échéant représenté par un Courtier en crédit.

Le paiement d'une prestation de courtage en crédit n'est aucunement imposé au Consommateur par l'établissement de crédit prêteur. Le recours à l'Intermédiaire ne constitue pas une condition

de l'octroi du prêt. Il n'est évidemment pas nécessaire de solliciter un Intermédiaire en crédit pour présenter une demande de prêt, ni pour obtenir une offre de prêt. La recherche des services d'un Courtier ou d'un Intermédiaire bancaire par un Consommateur, en l'absence de toute exigence formulée par le prêteur sur ce point, découle donc de la seule initiative personnelle du Consommateur.

Une telle situation parfait la réunion des conditions juridiques qui excluent les frais de courtage du calcul du Taux Annuel Effectif Global du prêt.

Le prêteur, tenu d'agir « *d'une manière honnête, équitable, transparente et professionnelle, au mieux des droits et des intérêts des emprunteurs* » applique le Droit en vigueur à la date de l'offre de prêt.

**Il s'ensuit du processus de distribution et d'octroi du prêt en présence d'un Courtier en crédit :**

- **que les frais de l'Intermédiaire sont totalement étrangers aux conditions d'octroi du prêt, de sorte qu'ils sont exclus de l'assiette de calcul du Taux Annuel Effectif Global,**
- **ceci, que le Courtier en crédit agisse dans le cadre d'un mandat de courtage en crédit, ou dans celui d'un contrat de conseil en crédit immobilier,**
- **que la communication de ces frais, soit de courtage soit de conseil indépendant, au Client comme au prêteur n'entraîne pas leur ajout l'assiette de calcul du Taux Annuel Effectif Global.**

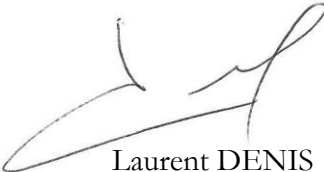
Ces principes légaux en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016 viennent d'être rappelés par la Jurisprudence à deux établissements de crédit, à leurs demandes.

En conséquence de ce qui précède, votre établissement de crédit agréé est tenu :

- **d'exclure les frais de courtage et les frais d'intermédiation du calcul du Taux Annuel Effectif Global des prêts sollicités par des Clients, au moyen du recours à un Courtier en crédit.**

Je me tiens bien volontiers à votre disposition pour tout complément, ou précision, que vous pourriez souhaiter.

Et vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de ma respectueuse considération.



Laurent DENIS