

Patrimoine

Entreprises
Livrets d'épargne
Régimes matrimoniaux
Commerçants
IARD
Salariés
Placements
Rémunérations
Prévoyance
Transmission



Sommaire

Banque & crédit

Le fichier positif des crédits censuré par le Conseil constitutionnel ➡ p. 2
De "nouvelles" mesures pour changer plus facilement de banque ➡ p. 2
Les principaux groupes bancaires veulent dématérialiser les factures ➡ p. 2
Cartes bancaires : nouvelles consignes de sécurité de la CNIL ➡ p. 3
Exercice du droit au compte par une association ou fondation ➡ p. 3
Légère progression du nombre de dossiers de surendettement ➡ p. 3

Immobilier

Loi ALUR : le Conseil constitutionnel valide les mesures phares ➡ p. 3
Copropropriété : nouvelles obligations d'information à l'égard de l'acquéreur ➡ p. 4
Les départements plébiscitent le relèvement du droit de vente d'immeuble ➡ p. 5
Les frais d'agence pour les locataires devraient être plafonnés ➡ p. 5
Travaux, construction et urbanisme : un décret simplifie et allège les procédures ➡ p. 5
Taux de TVA sur travaux de rénovation en extérieur : nouveau sursis ➡ p. 5
L'intérêt des épargnants pour les SCPI s'est confirmé en 2013 ➡ p. 6
Le marché immobilier ancien francilien "au ralenti et sans direction" ➡ p. 6
Le marché locatif reste déprimé ➡ p. 6
Interdiction d'imposer un délai pour déposer un dossier de prêt immobilier ➡ p. 6

Déontologie

Mesures de vigilance : l'ACPR publie les lignes directrices en matière de gestion de fortune ➡ p. 7
Le Parlement européen renforce les règles antiblanchiment ➡ p. 7

ZOOM

DEVOIR DE CONSEIL

Le prestataire doit informer des risques encourus, leur chance de réalisation fut-elle imprévisible

Un prestataire de services d'investissement est tenu d'informer son client des risques inhérents à l'investissement proposé et ne s'exonère pas de toute responsabilité en invoquant la seule imprévisibilité.

Les faits

Un épargnant souscrit par l'intermédiaire de sa banque des parts d'une SCPI indépendante : l'acquisition est intégralement financée par un prêt in fine.

À l'échéance du prêt, le produit de la vente des parts représente moins de la moitié du capital à rembourser. Il souscrit donc un second prêt pour compléter son remboursement et cherche à mettre en œuvre la responsabilité de la banque pour manquement à son **obligation de conseil et de mise en garde**.

La cour d'appel rejette sa demande d'indemnisation et retient que la banque ne saurait être tenue responsable de la dépréciation de la valeur des parts (NDLR : "ce que le souscripteur ne lui reprochait pas") :

- la société émettrice, filiale (NDLR : "très connue") d'un groupe international ayant apporté une garantie de loyer effective,
- et la banque ne pouvant ni prévoir que la société ne serait pas en mesure de tenir ses engagements ni anticiper l'effondrement du

marché immobilier sur lequel la SCI avait investi.

La décision de la Cour de cassation

L'arrêt de la cour d'appel est cassé.

La Cour de cassation considère que le prestataire de services d'investissement est tenu, à l'égard de son client, d'une obligation d'information portant, le cas échéant, sur les risques inhérents au placement proposé, leur chance de réalisation fut-elle imprévisible.

Ces risques peuvent être le corollaire d'avantages annoncés (réductions d'IR, notamment). La cour d'appel aurait donc dû rechercher si la **proposition commerciale personnalisée** adressée au client informait effectivement celui-ci des **risques**.

Peu importe que ce dernier ait reconnu, en signant le **bulletin de souscription**, avoir pris connaissance :

- qu'il supporterait les pertes éventuelles à proportion de ses parts,
- et que la société émettrice ne garantissait pas la revente des parts. ●

Source : Cour de cassation chambre commerciale 11.02.2014 n° 12-26083.

BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

	Derniers chiffres connus		Variation (%)
	au 27.03.2014	au 28.02.2014	
Taux de l'intérêt légal	0,04 %	0,04 %	-
Taux de base bancaire	6,60 %	6,60 %	-
Taux de la Banque centrale européenne			
• taux plancher	0,00 %	0,00 %	-
• taux Refi	0,25 %	0,25 %	-
• taux plafond	0,75 %	0,75 %	-

Seuils de l'usure

	Seuils de l'usure au		Taux effectifs moyens au
	2 ^e trim. 2014	1 ^{er} trim. 2014	
Crédits immobiliers aux particuliers			
• prêts à taux fixe	5,19 %	5,04 %	3,89 %
• prêts à taux variable	4,64 %	4,51 %	3,48 %
• prêts relais	5,39 %	5,23 %	4,04 %
Crédits à la consommation aux particuliers			
• prêts d'un montant ≤ à 3 000 €	20,27 %	20,23 %	15,20 %
• prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €	15,09 %	15,12 %	11,32 %
• prêts d'un montant > à 6 000 €	10,21 %	10,35 %	7,66 %

Le fichier positif des crédits censuré par le Conseil constitutionnel

Le Conseil constitutionnel a validé la plupart des nouvelles dispositions prévues par la loi relative à la consommation (voir Patrimoine actualités n° 257 - mars 2014).

Il a revanche censuré les articles créant le registre national des crédits aux particuliers. Pour rappel, ce fichier devait notamment recenser l'ensemble des **crédits à la consommation** accordés aux personnes physiques pour le financement de leur besoins non professionnels.

Le Conseil a admis le motif d'intérêt général de prévention du surendettement invoqué par le législateur.

Il a toutefois estimé que "compte tenu de la nature des données enregistrées, de l'ampleur du traitement des données, de la fréquence de son utilisation, du grand nombre de personnes susceptibles d'y avoir accès et de l'insuffisance des garanties relatives à l'accès au registre", la création d'un tel fichier "portait une **atteinte au droit au respect de la vie privée** qui ne peut être regardée comme proportionnée au but poursuivi". ●

Source : décision du Conseil constitutionnel n° 2014-690 DC du 13.03.2014 et loi n° 2014-344 du 17.03.2014, JO du 18.03.2014.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.18 et et Aide-mémoire du patrimoine p. 34.

De "nouvelles" mesures pour changer plus facilement de banque

La loi relative à la consommation prévoit plusieurs mesures visant à **faciliter les démarches** des particuliers qui souhaitent changer de banque.

Ces dispositions reprennent pour l'essentiel la **norme professionnelle** adoptée le 6 juillet 2009 par la Fédération bancaire française (FBF) pour faciliter la mobilité bancaire. Cette norme ne présentait toutefois **pas de caractère obligatoire** pour les banques.

La loi prévoit désormais :

- la **gratuité de la clôture** de tout compte de dépôt ou compte sur livret,
- l'obligation pour les banques de mettre à disposition de leurs clients une **documentation** relative à la mobilité bancaire et de leur proposer un **service** d'aide à la mobilité bancaire,
- l'obligation pour l'établissement de départ de proposer au client qui souhaite clôturer son compte, sans frais ni pénalité, un **récapitulatif** des opérations automatiques et récurrentes ayant transité sur le compte au cours des 13 derniers mois,
- l'obligation pour l'établissement d'arrivée de communiquer les **coordonnées du nouveau compte** bancaire aux émetteurs de prélèvements et de virements réguliers sur la base des informations fournies par le client,
- en cas de présentation d'un **chèque au paiement sur un compte clos** au cours des 13 derniers mois, l'obligation pour la banque d'informer l'ancien titulaire du compte du refus de paiement du chèque, des conséquences de ce refus et des conditions de la régularisation.

Les modalités d'application de ces mesures seront définies par décret. ●

Source : loi n° 2014-344 du 17.03.2014, JO du 18.03.2014.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.04 et et Aide-mémoire du patrimoine p. 7.

Les principaux groupes bancaires français veulent dématérialiser les factures

Les 5 principaux groupes bancaires français (BNP Paribas, BPCE, le Crédit Agricole, Crédit Mutuel-CIC et Société Générale) viennent d'annoncer leur regroupement au sein d'une société (baptisée SEPAmail) en vue de développer un service innovant de règlement de **factures entièrement dématérialisé**.

Ce service, qui vise le grand public, doit permettre, dans un proche avenir, de **remplacer** l'utilisation des chèques et des titres interbancaires de paiement.

A la place de leurs factures papier, les clients qui auront donné leur accord recevront une notification de leur créancier, comprenant une facture et une demande de virement. Ils pourront ensuite, en un clic, générer le paiement de la somme due, sans entrer de coordonnées bancaires.

Ce nouveau service de règlement de factures sera proposé progressivement au cours de l'année par les réseaux des 5 groupes bancaires actionnaires

via une application mobile et (ou) l'intégration dans la banque en ligne. ●

Source : communiqué commun du 17.03.2014.
Réf. : Le patrimoine privé - C. 03.

Cartes bancaires : la CNIL formule de nouvelles consignes de sécurité

Compte tenu des plaintes reçues et des contrôles réguliers qu'elle effectue, la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) a souhaité **actualiser** ses recommandations d'utilisation des cartes bancaires pour les paiements à distance : conditions de collecte du numéro de la carte, données pouvant être collectées lors d'un paiement, conditions de recueil du consentement pour la création d'un compte de paiement, etc.

Toutes les cartes de paiement sont désormais concernées, qu'elles soient interbancaires, accréditives ou privatives.

L'intégralité de ces recommandations peut être consultée sur le site www.cnil.fr ●

Source : recommandation CNIL du 25.02.2014. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.08 et Aide-mémoire du patrimoine p. 11.

Exercice du droit au compte par une association ou une fondation

Toute personne bénéficie du droit à l'ouverture d'un compte de dépôt dans l'établissement de crédit de son choix. En cas de refus de ce dernier, elle peut saisir la Banque de France d'une demande de désignation d'un établissement teneur de compte.

Une association ou une fondation dont l'objet est d'accompagner les personnes en difficulté ou de défendre les intérêts des familles, de même qu'une association de consommateurs, peuvent transmettre, en son nom et pour son compte, cette demande et les pièces requises.

Les conditions de cette intervention viennent d'être fixées par décret.

La personne habilitée à agir au nom de l'association ou de la fondation doit préciser au demandeur les pièces requises et l'informer des contrôles qui seront effectués par l'établissement de crédit désigné.

Elle doit remplir un formulaire de demande d'exercice du droit au compte, le faire signer par le demandeur et transmettre le dossier à la Banque de France.

L'intervention d'une association ou d'une fondation ne peut donner lieu à rétribution de la part du demandeur d'un compte. ●

Source : décret n° 2014-251 du 27.02.2014, JO du 01.03.2014.
Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.04 et et Aide-mémoire du patrimoine p. 6.

Le nombre de dossiers de surendettement en légère progression en 2013

Fin décembre 2013, le nombre de dossiers déposés auprès des commissions de surendettement s'élevait à 222 168 sur 12 mois glissants, soit une hausse de 1 %. Parmi ces dossiers, 195 219 ont été déclarés recevables.

Un tiers de ces dossiers a fait l'objet d'un **plan de rétablissement personnel**.

Pour rappel, cette procédure communément appelée "faillite personnelle" est mise en place quand le débiteur se trouve dans une situation se caractérisant par l'impossibilité de mettre en œuvre des mesures classiques de traitement du surendettement. Elle conduit généralement à un effacement total des dettes privées et, le cas échéant, à une liquidation judiciaire de ses biens.

Au 4^e trimestre 2013, le niveau d'**endettement** observé en moyenne pour l'ensemble des dossiers recevables s'établissait à près de **39 200 €**. L'endettement se compose pour 81,3 % de dettes financières, pour 9,7 % d'arriérés de charges courantes et pour 8,9 % d'autres dettes.

Actuellement, 801 000 ménages sont en situation de règlement d'une situation de surendettement. ●

Source : Banque de France, baromètre du surendettement au 4^e trimestre 2013. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.18 et Aide-mémoire du patrimoine p. 33.

IMMOBILIER

Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 27.03.2014		Variation annuelle
Indice IRL (100 au 4 ^e trim. 98)	12483 (4 ^e trim. 13)	12466 (3 ^e trim. 13)	+ 0,69 %
Indice ICC (100 au 4 ^e trim. 53)	1612 (3 ^e trim. 13)	1637 (2 ^e trim. 13)	- 2,18 %
Indice BT 01 (100 au 01.01.74)	880,50 (nov. 13)	881,50 (oct. 13)	+ 0,70 %
Indice FFB (1 au 01.01.41)	920,80 (4 ^e trim. 13)	914,40 (3 ^e trim. 13)	+ 1,96 %

Le Conseil constitutionnel valide les mesures phares de la loi ALUR

Le Conseil constitutionnel a validé l'essentiel de la loi pour "l'accès au logement et un urbanisme rénové" (ALUR), adoptée le 19 février dernier par l'Assemblée nationale.

Seuls 2 articles ont été **intégralement censurés**.

Le Conseil a ainsi considéré que l'article 19 entravait les conditions d'exercice du droit de propriété. Il permettait, en effet, à l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble de décider de soumettre à

son accord "toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation par un copropriétaire aux fins de le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage".

L'article 153, relatif aux actes constatant la cession de la majorité des parts sociales d'une SCI (société civile immobilière), introduit par amendement, ne présentait pas, selon le Conseil, de lien avec les dispositions du projet de loi initial. Il a été censuré comme un "cavalier législatif" adopté selon une procédure contraire à la Constitution.

Quelques **dispositions ponctuelles** ont également été retoquées.

L'une d'entre elles concerne l'article 6 qui met en place un encadrement des prix des loyers dans les zones urbaines de plus de 50 000 habitants qui connaissent des difficultés sérieuses d'accès au logement.

Le Conseil valide le mécanisme de plafonnement, mais il censure la limitation du complément de loyer, qui pouvait être prévu au-delà du loyer de référence majoré, en supprimant le qualificatif "exceptionnel".

Il considère également, comme contraires au principe d'égalité, les dispositions qui permettaient de faire varier le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré "en fonction de la dispersion des niveaux de loyers observés". Le loyer de référence **majoré** ne pourra qu'être **supérieur de 20 %** au loyer de référence et le loyer de référence **minoré inférieur de 30 %**. ●

REMARQUE

Les autres principales dispositions de la loi ALUR ont été validées en l'état (voir également Patrimoine actualités n° 257 - mars 2014) :

- mise en place d'une garantie universelle des loyers (GUL),
- amélioration des rapports locatifs dans divers domaines (état des lieux, préavis de départ, etc.),
- aménagement des règles régissant la location meublée,
- réforme de la profession d'agent immobilier,
- nouvelles règles d'urbanisme.

Source : **décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20.03.2014 et loi n° 2014-366 du 24.03.2014, JO du 26.03.2014.**
 Réf. : **Le patrimoine privé - C. 06 et Aide-mémoire du patrimoine p. 42.**

Copropriété : de nouvelles obligations d'information à l'égard des acquéreurs

La loi ALUR du 26 mars dernier comprend plusieurs dispositions visant à mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété d'immeubles à usage, en tout ou partie, d'habitation.

Le syndic devra établir une "fiche synthétique" de copropriété

Le syndic devra établir et mettre à jour chaque année une fiche synthétique de copropriété regroupant les **données financières et techniques essentielles** relatives à la copropriété : son contenu sera fixé par décret.

Le défaut de réalisation de cette fiche synthétique constituera un **motif de révocation** du syndic. En outre, le contrat de syndic devra prévoir une **pénalité financière forfaitaire automatique** à l'encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à

disposition d'un copropriétaire dans un délai de 15 jours à compter de la demande. Cette pénalité sera déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Ces nouvelles dispositions seront applicables **à compter :**

- **du 31.12.2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots,**
- du 31.12.2017, pour ceux comportant plus de 50 lots,
- du 31.12.2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

De nouvelles informations devront être fournies dès l'annonce immobilière

Toute **annonce relative à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété** devra mentionner :

- le fait que le bien est effectivement soumis au statut de la copropriété,
- le nombre de lots,
- **et le montant moyen annuel de la quote-part, à la charge du vendeur, du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes.**

L'annonce devra également préciser si le syndicat est placé sous administration provisoire ou s'il fait l'objet d'un plan de sauvegarde.

Les promesses ou contrats de vente devront indiquer la surface habitable des parties privatives...

Actuellement, seule la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot de copropriété doit être indiquée dans la **promesse de vente** ou d'achat, ainsi que le **contrat de vente** (ou constatant la vente), y afférant. Pour les actes **conclus à compter du 24.06.2014**, la "surface habitable" devra en outre être expressément indiquée. Cette notion de surface habitable sera définie par décret.

... et la liste des documents devant figurer en annexes est allongée

En plus du dossier de diagnostic technique, les documents suivants devront être annexés à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte de vente :

- **les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :**
 - fiche synthétique de la copropriété ;
 - règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
 - procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;
- **les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :**
 - montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des 2 exercices comptables précédant la vente ;
 - sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;
 - état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
 - lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot ;
- **le carnet d'entretien de l'immeuble ;**
- **une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable** de ce lot ou de cette fraction de lot ;

- une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété, dont le contenu sera fixé par arrêté ministériel ;
- le cas échéant, le **diagnostic technique global** et le **plan pluriannuel de travaux**.

REMARQUE

Par exception, les syndicats de copropriétaires qui ne sont pas dans l'obligation d'avoir une comptabilité en partie double (moins de 10 lots et budget prévisionnel moyen inférieur à 15 000 €) ne sont pas tenus de porter en annexes les sommes dues par le vendeur et l'acquéreur ainsi que l'état global des impayés et des dettes fournisseurs.

À défaut d'annexion de ces documents à la promesse ou à l'acte de vente, l'acquéreur devra reconnaître que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division.

Dans le cas où les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, ceux relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur ainsi que l'attestation de la superficie ne seraient pas annexés, le **délai de rétractation ou de réflexion de l'acquéreur** ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents. ●

Source : article 54 de la loi n° 2014-366 du 24.03.2014, JO du 26.03.2014.
Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.01.

Ventes d'immeubles : les départements plébiscitent le relèvement des droits de mutation

Les conseils généraux peuvent relever le taux du droit départemental d'enregistrement au-delà de 3,80 % et dans la limite de 4,50 % pour les ventes d'immeubles conclues entre le **01.03.2014 et le 29.02.2016**. Selon la dernière liste officielle publiée par l'administration fiscale, 79 départements métropolitains (dont la Haute-Corse) et 2 départements d'outre-mer (la Guadeloupe et La Réunion) ont porté le taux du droit de mutation à son maximum, soit **4,50 %** à compter du 1^{er} mars ou du 1^{er} avril.

REMARQUE

La liste officielle des départements ayant voté la hausse du droit départemental d'enregistrement est disponible à l'adresse suivante : www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive_6919/fichedescriptive_6919.pdf. Cette liste sera actualisée mensuellement.

Pour l'heure, seuls les départements métropolitains suivants avaient maintenu à **3,80 %** le taux du droit départemental d'enregistrement : Aveyron, Bouches-du-Rhône, Corse-du-Sud, Indre, Isère, Landes, Loire, Loire-Atlantique, Mayenne, Morbihan, Puy-de-Dôme, Saône-et-Loire, Paris, Seine-Maritime, Yvelines, Vienne et Val-d'Oise. ●

Source : article 77 de la loi n° 2013-1278 de finances pour 2014.
Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.16.

Les frais d'agence pour les locataires devraient être plafonnés

Le Gouvernement envisagerait de modifier les modalités de calcul des honoraires facturés aux locataires par les agents immobiliers. Ces derniers seraient désormais fixés en fonction de la surface du bien et non plus du montant des loyers, comme c'est le cas actuellement. L'objectif de cette réforme serait de faire baisser de 10 % à 50 % les frais supportés par les locataires.

Le prix au m² varierait selon les régions. À Paris et dans quelques communes de la banlieue ouest, les frais d'agence pourraient être facturés 12 € le m². Ils s'élèveraient à 10 € le m² dans les grandes agglomérations (Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Lille) et à 8 € dans le reste de la France.

Ces honoraires rémunéreraient 4 prestations : état des lieux, rédaction du bail, montage du dossier, visites.

Les décrets plafonnant les honoraires à payer par les locataires devraient être publiés avant la fin du printemps. ●

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.09 et Aide-mémoire du patrimoine p. 42.

Travaux, construction et urbanisme : un décret simplifie et allège les procédures

Un récent décret prévoit plusieurs mesures d'allègement d'autorisations d'urbanisme et d'ajustements techniques applicables **aux particuliers, aux professionnels de la construction et aux collectivités territoriales**. Parmi les nouvelles dispositions, le décret dispense à compter du 01.04.2014, les travaux de **ravalement de déclaration préalable**, **sauf** lorsqu'ils seront opérés sur des immeubles situés :

- dans des secteurs ou espaces protégés (immeuble protégé, secteur sauvegardé, zone de protection du patrimoine architectural, site classé, réserve naturelle, etc.),
- ou dans une commune ou partie d'une commune où le conseil municipal a décidé de maintenir une déclaration préalable de travaux. ●

Source : décret n° 2014-253 du 27.02.2014, JO du 01.03.2014.
Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.05.

TVA applicable aux travaux de rénovation en extérieur : nouveau sursis

Depuis le 01.01.2014, le taux intermédiaire de TVA est passé de 7 % à 10 % pour les travaux de rénovation dans les logements achevés depuis plus de 2 ans.

Il a été toutefois prévu que les travaux de rénovation ayant fait l'objet avant le 31.12.2013 d'un devis signé et de l'encaissement d'un acompte d'au moins 30 % :

- pouvaient bénéficier à titre dérogatoire du taux de TVA à 7 %,
- dès lors que le solde était facturé avant le 01.03.2014 et encaissé avant le 15.03.2014.

Afin de tenir compte du retard constaté sur les chantiers en raison des intempéries des premiers mois de l'année, l'administration fiscale **reporte de 1 mois**, respectivement au 1^{er} avril et au 15 avril ces dates limites de facturation et d'encaissement pour les travaux de rénovation réalisés en **extérieur** : travaux affectant les parois et les menuiseries extérieures, les toitures, les fondations, les cheminées et les installations d'évacuation des eaux pluviales, ainsi que les travaux réalisés sur les balcons et les terrasses, les cours d'immeuble, les voies d'accès, les réseaux de canalisations extérieures, les clôtures et portails. ●

Source : DGFIP, B01-TVA-LIQ-50, 19.03.2014.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.12.

L'intérêt des épargnants pour les SCPI s'est confirmé en 2013

Selon le bilan annuel de l'ASPIM, la **collecte brute des SCPI en 2013 a progressé de 4 %** par rapport à 2012, à 3,02 milliards d'€, proche de son record historique. La collecte nette est en revanche légèrement négative : -0,2 %.

L'ASPIM souligne que le **marché secondaire** a connu une activité relativement soutenue en 2013 : le volume des transactions a atteint 522,6 millions d'€, soit une progression de près de 29 % par rapport à 2012.

Au 31.12.2013, la **capitalisation** des SCPI frôle la barre des 30 milliards d'€, en progression de 9,1 % par rapport à 2012.

Par ailleurs, les SCPI ont pu maintenir leur niveau de **distribution** par part par rapport à l'exercice précédent (-0,18 %). Le taux de distribution des SCPI "immobilier d'entreprise", qui est une expression de leur rendement financier, s'est maintenu à plus de 5 % : 5,13 %, contre 5,20 % en 2012. ●

Source : communiqué ASPIM du 05.03.2014. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.36 et et Aide-mémoire du patrimoine p. 57.

Le marché immobilier ancien francilien "encore au ralenti et sans direction"

En Ile-de-France, le nombre de **ventes** de logements anciens au 4^e trimestre 2013 a progressé de 29 % par rapport au 4^e trimestre 2012, lequel avait connu une très faible activité.

Selon la Chambre des notaires de Paris-Ile-de-France, la reprise progressive de l'activité, qui s'est amorcée à partir de l'été, permet ainsi "de conclure l'année 2013 sur des volumes de ventes en consolidation", pratiquement équivalents à la moyenne des 10 dernières années.

"Cependant, cette embellie ne doit pas laisser croire à une reprise franche et à un dynamisme retrouvé d'un marché encore marqué par l'attentisme de la demande et une très grande fragilité", estiment les notaires.

D'autant que les premiers éléments dont ils disposent "font apparaître un début d'activité 2014 morose, qui incite à une prévision prudente sur une activité sans réelle direction".

Au niveau des **prix**, la tendance à la baisse se confirme mais "les ajustements demeurent modérés". En 1 an, en Ile-de-France, le prix des appartements anciens a reculé de 1,9 %, celui des maisons, de 1,2 %.

Les prix moyens au m² sont de 3 200 € en Seine-Saint-Denis, 4 190 € dans le Val-de-Marne et 5 260 € dans les Hauts-de-Seine. En grande couronne, le prix moyen est de 3 040 € (3 780 € dans les Yvelines).

A Paris intra-muros, le prix moyen au m² baisse de 1,6 % en 1 trimestre, à 8 140 €. Il varie entre moins de 7 000 € dans les 19^e et 20^e arrondissements et 12 390 € dans le 6^e. ●

Source : conférence de presse immobilière du 27.02.2014.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.02.

Le marché locatif reste déprimé

Les loyers du secteur privé ont augmenté de 0,6 % en **2013**, selon les derniers chiffres de l'observatoire CLAMEUR, alors que dans le même temps les prix à la consommation ont progressé de 0,9 %, d'après l'INSEE.

En se limitant aux 20 premières villes par le nombre des habitants, le taux est encore plus élevé : dans 60 % d'entre elles, les loyers ont baissé ou ont progressé moins vite que l'inflation.

Les loyers ont baissé à Angers, Lille, Marseille, Rennes, au Havre et au Mans. Et dans des villes comme Bordeaux, Montpellier, Nantes, Strasbourg, Toulon et Toulouse, la hausse des loyers est restée inférieure à l'inflation.

Dans le contexte d'une crise économique qui perdure, l'activité du marché locatif privé reste déprimée début **2014**.

En rythme annuel, les loyers sont en hausse de 0,2 %, pour une inflation estimée à 0,7 %. Les loyers baissent en ce début d'année dans 60 % des villes de plus de 146 000 habitants : Bordeaux, Marseille, Nantes, Nice, Paris, Rennes, Strasbourg ou Toulouse, notamment. ●

Source : étude CLAMEUR, février 2014.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.08.

Imposer un délai pour déposer un dossier de prêt immobilier est interdit

Le vendeur souhaite souvent que le prêt soit demandé à bref délai.

Le sort réservé à la demande de prêt met en effet fin à une incertitude qui le concerne au même titre que l'acquéreur : si la réponse de l'organisme de crédit est positive, la vente est consolidée ; dans le cas contraire, il sera libéré et pourra rechercher un autre acquéreur.

Il est donc fréquent, **en pratique**, qu'une clause impose à l'acquéreur un délai impératif pour déposer son dossier de prêt.

La Cour de cassation vient expressément d'affirmer que les dispositions d'ordre public du Code de la consommation **interdisent** d'imposer à l'acquéreur de déposer une demande de crédit dans un certain délai.

Si une telle clause était néanmoins spécifiée, aucune sanction ne pourra être prononcée contre l'acheteur en cas de non-respect. ●

Source : Cass. 3^e civ. 12 février 2014 n° 12-27.182. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.14.

DEONTOLOGIE

Mesures de vigilance : l'ACPR publie les lignes directrices en matière de gestion de fortune

Les lignes directrices adoptées par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution en matière de **lutte contre le blanchiment des capitaux** et le financement du terrorisme dans le domaine de la gestion de fortune :

- explicitent les textes en vigueur concernant l'activité de gestion de fortune ;
- et précisent les risques spécifiques que présente cette activité, ainsi que les dispositifs de vigilance à mettre en œuvre :
 - identification et connaissance de la relation d'affaires ainsi que des bénéficiaires effectifs,
 - implication des dirigeants,
 - exercice de la vigilance adaptée aux risques et approche multicritères,
 - vigilance tenant compte des canaux de distribution,
 - déclaration de soupçon.

L'ACPR attire en particulier l'attention des organismes financiers sur trois éléments qui présentent une sensibilité particulière :

- la recherche de l'**origine** et de la **destination des fonds** et la **justification économique des opérations**,
- la fourniture par les clients des **justificatifs** demandés,
- l'**entremise d'un tiers** (avocat, mandataire, courtier, apporteur d'affaires, tiers introducteur, etc.). ●

Source : ACPR, registre officiel 14.03.2014.

Le Parlement européen renforce les règles antiblanchiment

Le Parlement européen a adopté une résolution législative sur la dernière proposition de directive antiblanchiment. Le projet législatif ainsi consolidé a notamment pour objectif de détecter plus facilement les **opérations suspectes** et de lutter contre l'**évasion fiscale**.

Les députés nouvellement élus en mai 2014 pourront ainsi décider de ne pas reprendre la procédure législative dès le début et de poursuivre le travail effectué.

Vigilance accrue à l'égard des transactions suspectes et des personnes politiquement exposées

Les banques, établissements financiers, conseillers fiscaux et agents immobiliers, entre autres, seraient tenus d'être plus vigilants à l'égard des transactions suspectes de leur clientèle. La directive antiblanchiment amendée repose sur une approche basée sur les risques, permettant aux États membres de mieux identifier, comprendre et réduire le blanchiment d'argent et le risque de financement du terrorisme. Le Parlement a également adopté un règlement sur les **transferts de fonds** visant à améliorer la **traçabilité** des payeurs, des bénéficiaires et de leurs actifs.

Les dispositions relatives aux "personnes exposées politiquement" seraient étendues aux "personnes politiquement exposées nationales", autrement dit qui sont ou ont été chargées de fonctions publiques importantes par l'État membre, telles que chefs d'État, membres du gouvernement, juges à la Cour suprême ou parlementaires. En cas de risques élevés de relations commerciales avec ces personnes, des mesures supplémentaires pourraient être mises en place, par exemple pour établir l'**origine des revenus** et des **financements** concernés.

Des registres pour identifier les bénéficiaires effectifs

Des registres publics centraux devraient lister des informations sur les bénéficiaires effectifs d'entités juridiques telles que les sociétés, fondations et trusts. Ces registres seraient **interconnectés**. Le Parlement a toutefois introduit des dispositions pour protéger la vie privée et s'assurer que seules les informations minimum nécessaires soient présentées dans le registre. ●

Parlement européen, communiqué de presse du 11.03.2014.