

Patrimoine

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



Sommaire

Banque & crédit

Indemnisation des clients plus rapide en cas de défaillance de leur banque
► p. 2

Extension du P'TZ dans l'ancien avec travaux à tout le territoire en 2016
► p. 2

Pas de recevabilité même partielle d'un dossier de surendettement en cas de mauvaise foi du débiteur ► p. 3

Possibilité pour le juge du surendettement de prononcer l'effacement d'une dette de TVA ► p. 3

Meilleure surveillance des cartes prépayées dans le cadre de la lutte contre le terrorisme ► p. 3

Impossibilité pour une banque d'interdire à l'emprunteur de souscrire de nouveaux crédits ► p. 4

Un tiers des emprunteurs fait appel à un courtier pour souscrire un prêt immobilier ► p. 4

Immobilier

Location : liste des justificatifs demandés par le bailleur ► p. 4

FPI : application de la fiscalité de la location meublée ► p. 5

Vente immobilière : augmentation des droits de mutation à Paris ► p. 5

Frais d'établissement de l'état des lieux de sortie à la charge du bailleur ► p. 5

Informations APIC

► p. 6

ZOOM

ASSURANCE DU PRÊT

Le devoir d'information de la banque bénéficie à tous les emprunteurs

Les faits

Une banque accorde un prêt de 800 000 € à une SCI en 2004. Plusieurs ouvertures de crédit lui sont ensuite consenties jusqu'en avril 2007.

En août 2007, l'associée majoritaire de la SCI est victime d'un **accident de santé** la contraignant à une mise en retraite anticipée. Les remboursements cessent. La banque assigne alors en paiement la SCI et son associée majoritaire.

La décision de la cour d'appel

La banque est condamnée en appel à payer à la SCI 400 000 € à titre de dommages-intérêts.

Pour les juges d'appel, la banque aurait dû lui proposer un contrat d'assurance pouvant la prémunir des risques d'insolvabilité liée à la survenance d'un accident de santé de l'un de ses membres associés. En ne lui proposant pas un tel contrat, la banque a gravement manqué à son devoir d'information et de mise en garde envers la société.

La décision de la Cour de cassation

L'affaire est portée devant la Cour de cassation.

Selon la banque, il incombait à la cour d'appel de rechercher :

- si la SCI et ses associés devaient être regardés comme des emprunteurs **non avertis**,
- et, dans l'affirmative, si, à la date de signature du contrat, les capacités financières

de l'emprunteuse et les risques de l'endettement né de l'octroi des prêts impliquaient une mise en garde sur l'absence de souscription d'un contrat d'assurance.

Rejet du pourvoi. Le devoir d'information du prêteur **en matière d'assurance** bénéficie à tous les emprunteurs, fussent-ils **avertis**.

Il s'impose indépendamment de tout risque d'endettement excessif, la souscription d'une assurance destinée à garantir le remboursement d'un prêt n'étant pas déterminée par le niveau d'endettement de l'emprunteur mais par la perspective d'un risque dont la couverture apparaît opportune lors de la souscription du prêt.

La cour d'appel n'avait donc pas à procéder à la recherche dont l'omission est dénoncée. ●

REMARQUE

L'obligation de faire figurer sur l'offre de prêt immobilier la possibilité pour l'emprunteur de souscrire une assurance résulte d'une modification du Code de la consommation, opérée par l'article 25 la loi n° 2008-3 du 03.01.2008, qui n'est entrée en application qu'à compter du 01.10.2008.

Or, dans la présente affaire, les ouvertures de crédit avaient cessé au mois d'avril 2007.

Source : Cass. 1^{er} civ. 30.09.2015 n° 14-18.854.

BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

	Derniers chiffres connus	
	au 30.11.2015	au 31.05.2015
Taux de l'intérêt légal	4,29 %⁽¹⁾ et 0,99 %⁽²⁾	4,06 %⁽¹⁾ et 0,93 %⁽²⁾
Taux de base bancaire	6,60 %	6,60 %
Taux de la BCE		
• taux plancher	- 0,20 %	- 0,20 %
• taux Refi	0,05 %	0,05 %
• taux plafond	0,30 %	0,30 %

(1) Pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels.

(2) Pour tous les autres cas.

Les clients seront indemnisés plus rapidement en cas de défaillance de leur banque

Plusieurs arrêtés ministériels organisent les nouvelles modalités de fonctionnement du **fonds de garantie des dépôts et de résolution** et fixent de nouvelles règles de mise en œuvre de la garantie des dépôts en cas de défaillance de la banque.

RAPPEL

Tout établissement de crédit (ou entreprise d'investissement) agréé en France et habilité à recevoir des fonds d'épargnants adhère au fonds de garantie des dépôts et de résolution, dont l'objet est d'indemniser les déposants en cas de défaillance de l'établissement qui ne serait plus en mesure de leur restituer leurs dépôts et leurs titres (Code monétaire et financier, art. L 312-4).

La garantie des dépôts couvre notamment, à hauteur de 100 000 € par déposant et par établissement, les comptes courants, les dépôts à terme, les comptes sur livrets ainsi que les dépôts effectués sur les comptes espèces des plans d'épargne en actions et des plans d'épargne retraite.

Le **délai d'indemnisation des déposants** au titre de la garantie des dépôts sera ainsi ramené à 7 jours ouvrables (au lieu de 20 actuellement) à compter du **01.06.2016**.

Par ailleurs, les **dépôts à caractère exceptionnel et temporaire** (sommes provenant par exemple de la vente d'un logement, d'une succession ou d'une prestation compensatoire) ouvrent désormais droit à un plafond d'indemnisation majoré de 500 000 € qui s'applique à chacune des sommes concernées.

Quant aux **livrets A, livrets développement durable (LDD) et livrets d'épargne populaire (LEP)**, qui ne sont pas pris en compte pour le calcul du plafond d'indemnisation général de 100 000 € et font l'objet d'une indemnisation séparée, ils ne sont plus couverts désormais que dans la limite d'un **plafond propre de 100 000 €**.

Enfin, un arrêté ministériel précise les **informations** qui doivent être **délivrées à la clientèle des banques** sur la garantie des dépôts. ●

REMARQUE

Avant la conclusion de tout contrat, de toute convention ou contrat-cadre relatifs à un compte ou à des dépôts, les établissements de crédit doivent désormais fournir à la personne concernée un document contenant les informations de base relatives à la garantie des dépôts, conforme à un formulaire type.

Au plus tard le 04.07.2016, les clients des établissements de crédit devront être informés régulièrement lorsqu'ils sont titulaires d'un compte sur lequel figurent des sommes éligibles à la garantie des dépôts. Ainsi, pour les comptes faisant l'objet d'un relevé périodique, cette information devra figurer :

- soit sous forme d'une mention d'éligibilité sur chaque relevé,
- soit dans un envoi annuel auquel sera joint un formulaire type.

Pour les comptes ne faisant pas l'objet d'un relevé périodique, cette information sera fournie une fois par an au moyen du formulaire type, sauf si le dépôt est convenu pour une période inférieure à 1 an.

Source : arrêtés du 27.10.2015, JO du 30.10.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.01.

Le PTZ dans l'ancien avec travaux sera étendu à tout le territoire en 2016

Conformément à ce qu'avaient annoncé Sylvia Pinel, ministre du Logement, et Christian Eckert, secrétaire d'Etat chargé du Budget, le dispositif du prêt à taux zéro devrait être considérablement renforcé en 2016. Un amendement du Gouvernement en ce sens a été adopté par les députés dans le cadre du projet de loi de finances pour 2016 adopté en 1^{re} lecture le 17 novembre dernier.

Les nouvelles mesures devraient s'appliquer aux offres de prêts émises à compter du 01.01.2016.

Le **PTZ dans l'ancien sous conditions de travaux**, actuellement réservé à certains territoires ruraux, serait élargi à l'ensemble du territoire (et non plus en zone C, comme le prévoyait le projet initial). Pour y être éligibles, les opérations d'acquisition devraient, comme aujourd'hui, comporter 25 % de travaux.

Le prêt pourrait désormais **financer 40 % de l'achat d'un logement** (contre 18 et 26 % actuellement selon les secteurs d'acquisition).

Les **plafonds de revenus** pour bénéficier du PTZ seraient augmentés (de 2 000 à 8 000 € pour un couple avec 2 enfants selon les zones géographiques, par exemple).

Le **différé de remboursement** serait rallongé. Les ménages pourraient donc commencer à rembourser le prêt au bout de 5, 10 ou 15 ans selon leurs revenus.

La **durée du prêt** serait étendue sur 20 ans au minimum "pour réduire le montant des mensualités du prêt".

Parallèlement, les conditions d'éligibilité au **Prêt Accession Sociale (PAS)**, garanti par l'Etat, seraient harmonisées sur celles de ce nouveau prêt à taux zéro. ●

Source : AN projet n° 602. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.17.

Pas de recevabilité même partielle d'un dossier de surendettement en cas de mauvaise foi du débiteur

Deux époux forment un **recours contre la décision d'une commission de surendettement** ayant déclaré recevable leur demande tendant au traitement de leur situation financière, à l'**exclusion de la dette fiscale**.

Le **tribunal d'instance confirme la décision** de la commission. Le juge retient que la dette fiscale ayant pour origine un trafic de stupéfiants, la mauvaise foi est établie par la nature même des faits à l'origine de la dette.

Il relève ensuite que les débiteurs ont souscrit des prêts à la consommation sans rapport avec la dette fiscale pour lesquels il n'y a pas lieu de retenir la mauvaise foi.

Censure de la Cour de cassation. La mauvaise foi du débiteur exclut une recevabilité partielle de sa demande. ●

REMARQUE

La Cour de cassation rappelle également que la situation de chacun des époux au regard de la bonne foi doit être appréciée individuellement.

Source : Cass. 1^{er} civ. 15.10.2015 n° 14-22.395.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.19.

Le juge du surendettement peut prononcer l'effacement partiel d'une dette de TVA

Selon l'article L 331-7-1 du **Code de la consommation**, une commission de surendettement peut recommander la remise totale ou partielle des dettes fiscales dans les mêmes conditions que les autres dettes.

REMARQUE

Cette recommandation peut faire l'objet d'un recours devant le juge judiciaire.

Mais l'article L 247 du **Livre des procédures fiscales** (LPF) dispose qu'aucune autorité publique ne peut accorder de remise totale ou partielle des impôts indirects, notamment des taxes sur le chiffre d'affaires.

Ainsi, la législation fiscale admet uniquement la remise des impôts directs.

Face à ce conflit, la Cour de cassation fait **prévaloir les dispositions relatives au surendettement** sur les dispositions fiscales : le juge judiciaire du surendettement peut prononcer l'effacement partiel d'une dette de TVA. ●

REMARQUE

Cette décision rejoint un précédent arrêt rendu par la même Cour, qui a jugé, sur les mêmes fondements, que le juge judiciaire pouvait prescrire l'effacement partiel de droits d'enregistrements (Cass. 2^e civ. 26.06.2014 n° 13-15.974 non publié).

Source : Cass. 2^e civ. 25.06.2015 n° 13-27.107.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.19.

Lutte contre le terrorisme : les cartes prépayées seront mieux surveillées

Dans le cadre de la lutte contre le financement du terrorisme, le ministère de l'Économie souhaite renforcer le cadre d'**ouverture et d'utilisation des cartes prépayées**.

REMARQUE

Actuellement, le Code monétaire et financier permet l'utilisation des cartes prépayées sans vérification d'identité pour les cartes non rechargeables de moins de 250 €, et pour les cartes rechargeables jusqu'à 2 500 € (montant total des opérations sur une année civile).

Des mesures concernant la prise d'identité des acheteurs de ces cartes, leur alimentation et leur capacité de chargement feront l'objet d'un décret et de mesures législatives. Ces dernières seront intégrées au projet de loi sur la transparence de la vie économique.

Michel Sapin, ministre de l'Économie, a également rappelé les **autres mesures** pour lutter contre le financement du terrorisme qui entreront en vigueur le **01.01.2016** :

- le signalement à Tracfin de tout dépôt ou retrait d'espèces supérieur à 10 000 € (sur un mois, en une fois ou de manière fractionnée),
- le rattachement des comptes de type Nickel (distribués par des buralistes agréés et ouverts à tous, ils permettent de bénéficier d'une carte de paiement et de relevés d'identité bancaire) au fichier national des comptes bancaires et assimilés (FICOBA),
- la prise d'identité pour toute opération de change manuel supérieure à 1 000 €,
- l'obligation déclarative de transferts de capitaux par fret,
- le renforcement des capacités de gel des avoirs terroristes,
- la lutte contre le commerce illicite de biens culturels (mesure qui entrera en vigueur dès l'adoption du projet de loi Liberté de création). ●

REMARQUE

Afin de gagner en efficacité au-delà des frontières de l'Union européenne dès avant le G20 Finances de février 2016, un travail complémentaire sera mené par le Groupe d'action financière (GAFI) pour identifier les pays présentant des failles dans l'encadrement de l'utilisation des monnaies électroniques anonymes et dans le contrôle des opérations de transferts de fonds.

L'objectif est de faire pression sur les pays défaillants afin de les amener à modifier leur législation.

Source : plan de lutte contre le financement du terrorisme, novembre 2015. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.08.

Une banque ne peut interdire à l'emprunteur de souscrire de nouveaux crédits

La Commission des clauses abusives vient de se prononcer sur **une clause figurant dans un contrat de regroupement de crédits**.

Elle estime qu'est "abusive la clause insérée dans un contrat de restructuration de crédit stipulant que les emprunteurs s'engagent à ne pas souscrire de nouveaux crédits et à ne pas accepter de nouvelles charges financières susceptibles d'aggraver leur endettement, sauf accord exprès de la société créancière".

Cette clause a pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un **déséquilibre significatif** entre les droits et obligations des parties au contrat. ●

Source : Avis 15-01 de la Commission des clauses abusives
Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.10.

Un tiers des emprunteurs fait appel à un courtier pour souscrire un prêt immobilier

29 % des Français ont eu recours à un courtier pour leur prêt immobilier, selon un sondage OpinionWay destiné à vérifier le rôle joué par les courtiers dans la décision d'achat immobilier.

Pour 59 % d'entre eux, l'idée était d'obtenir un **taux plus avantageux**, alors que pour 27 %, il s'agissait de **gagner du temps**. Parmi ceux qui ont fait directement le choix de s'adresser à une banque, 6 % ont tout de même consulté le site d'un courtier auparavant.

Les emprunteurs qui ont eu recours à un courtier ont majoritairement été reçus dans une **agence physique**, dans 80 % des cas. Au total, 24 % des emprunteurs ont eu recours à un courtier en agence et 5 % via le site Internet d'un courtier.

Par ailleurs, les **jeunes** font davantage appel à un courtier que la moyenne des Français (40 % des 18-35 ans et 32 % des 35-49 ans), tout comme les habitants d'Ile-de-France (36 % des Franciliens ont fait appel à un courtier).

La **part de marché des courtiers** est de près de 30 %, contre seulement 15 % en 2005. Elle a donc doublé en 10 ans, avec une accélération ces 2 dernières années.

Dans ce contexte, la part de marché des courtiers **pourrait rapidement atteindre 40 %** de la production de crédits, selon l'enquête. ●

Source : Sondage OpinionWay pour Vousfinancer.com, 24.11.2015.
Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.15.

IMMOBILIER

Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 30.11.2015		Variation annuelle
Indice IRL (100 au 4 ^e trim. 98)	125,26 (3 ^e trim. 15)	125,25 (2 ^e trim. 15)	+ 0,02 %
Indice ICC (100 au 4 ^e trim. 53)	1614 (2 ^e trim. 15)	1632 (1 ^e trim. 15)	- 0,43 %
Indice ILC (100 au 1 ^e trim. 2008)	108,38 (2 ^e trim. 15)	108,32 (1 ^e trim. 15)	- 0,11 %
Indice BT 01 (100 au 01.07.2010)	104,50 (août 15)	104,60 (juil. 15)	- 0,85 %
Indice FFB (1 au 01.01.41)	932,70 (3 ^e trim. 15)	931,70 (2 ^e trim. 15)	- 0,11 %

Location : la liste des justificatifs demandés par le bailleur est fixée

Afin de simplifier et encadrer les dossiers de candidatures à la location, un décret définit une **liste limitative de pièces** pouvant être demandées par un bailleur privé au candidat **locataire** et à sa **caution**.

Le texte établit 4 grandes catégories de documents pour justifier l'identité, le domicile, l'activité professionnelle et les revenus du candidat à la location :

- une **pièce justificative d'identité** en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire : la carte nationale d'identité, le passeport, le permis de conduire ou, le cas échéant, un document justifiant du droit au séjour d'un candidat à la location étranger ;
- une seule **pièce justificative de domicile** : les 3 dernières quittances de loyer ou, à défaut, l'attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges, ou encore l'attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le candidat à la location réside à son domicile ;
- un ou plusieurs **documents attestant des activités professionnelles** : le contrat de travail ou de stage ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération, ou encore la copie de la carte professionnelle pour une profession libérale ou, pour un étudiant, la carte d'étudiant ou le certificat de scolarité pour l'année en cours ;
- un ou plusieurs **documents attestant des ressources** : le dernier ou l'avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition, les 3 derniers bulletins de salaires, un justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois, l'avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers.

Les documents peuvent être des **copies** des documents originaux. Cependant, les documents originaux doivent pouvoir être présentés à la demande du bailleur.

REMARQUE

Le bailleur qui demande au locataire la fourniture d'un document ne figurant pas sur cette liste s'expose à une amende de 3 000 € maximum (15 000 € pour un bailleur personne morale).

Ces dispositions concernent à la fois les locations nues ou meublées mais ne s'appliquent pas aux demandes de logements sociaux. Elles sont entrées en vigueur à compter du 08.11.2015. ●

Source : décret 2015-1437 du 05.11.2015, JO du 07.11.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.09.

FPI : application de la fiscalité de la location meublée

La loi du 06.08.2015, dite "loi Macron", a élargi l'objet social des fonds de placement immobilier (FPI) à la location meublée.

Le projet de loi de finances rectificative pour 2015 en tire les conséquences et prévoit le régime fiscal des produits et plus-values issus des actifs immobiliers du FPI donnés en location meublée et distribués à des porteurs particuliers agissant ou non à titre professionnel ainsi que celui des plus-values de cession de parts de FPI représentatifs de tels actifs.

REMARQUE

Les FPI sont des copropriétés d'actifs immobiliers, d'actifs mobiliers et de liquidités qui ne disposent pas de la personnalité morale.

Ces dispositions s'appliqueraient à l'impôt sur le revenu dû à compter des revenus perçus en 2015.

Imposition des revenus

Les produits issus des actifs immobiliers du FPI loués meublés seraient imposés dans la catégorie des **bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**.

REMARQUE

Actuellement, les revenus encaissés par les FPI et distribués aux particuliers porteurs de parts relèvent en fonction de leur nature :

- soit du régime des revenus fonciers (revenus locatifs),
- soit du régime des revenus de capitaux mobiliers (dividendes, intérêts).

Imposition des plus-values

Les plus-values réalisées par le FPI lors de la **cession d'immeubles loués** meublés relèveraient :

- du régime des **plus-values privées** lorsque le porteur de parts est un loueur en meublé non professionnel,
- et de celui des **plus-values professionnelles** lorsque le porteur est loueur en meublé professionnel.

Les plus-values de **cessions de parts** de FPI dont l'actif est, au moment de la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur d'immeubles loués meublés seraient imposées dans la catégorie des **plus-values professionnelles** lorsque le porteur de parts est un loueur professionnel. ●

Source : AN, projet n° 3217. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.37.

Vente immobilière : Paris vote l'augmentation des droits de mutation

Le Conseil de Paris a voté la hausse des droits de mutation dans la capitale à compter du **01.01.2016**. Ils s'établissent désormais à **4,50 %** du prix d'achat d'un bien contre 3,80 % précédemment.

Pour rappel, les droits d'enregistrement, acquittés lors de la vente d'un logement ancien, comportent notamment une taxe communale de 1,20 %, un droit départemental, qui était plafonné à 3,80 % jusqu'au 01.03.2014, et un prélèvement pour frais d'assiette calculé sur le montant du droit départemental.

Depuis 2014, les conseils généraux ont la possibilité de relever le taux du droit départemental de 3,80 % à 4,50 %. La quasi-totalité des départements ont relevé leur droit.

Paris est le dernier département d'Île-de-France à relever le taux du droit départemental. La mesure s'appliquera aux transactions de logements, bureaux et commerces. ●

Source : Conseil de Paris, séance du 23.11.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.16.

Les frais d'établissement de l'état des lieux de sortie reviennent au bailleur

Les frais d'établissement de l'**état des lieux d'entrée à l'amiable** par un intermédiaire sont plafonnés à 3 € par mètre carré de surface habitable quelle que soit la zone géographique. Ces frais sont partagés entre le bailleur et le locataire et ils sont dus au moment de la réalisation de la prestation (loi n° 89-462 du 06.07.1989 art. 5).

Mais qu'en est-il des frais d'établissement de l'état des lieux de sortie et à qui revient-il de les payer ?

Interrogée sur ce sujet, la ministre du logement confirme que, contrairement à l'état des lieux d'entrée, l'**état des lieux de sortie à l'amiable** ne figure pas dans les 4 prestations prévues par l'article 5 de la loi du 06.07.1989, dont les honoraires sont partagés pour moitié entre le bailleur et le locataire.

L'état des lieux de sortie relève quant à lui de l'article 4, k de la loi de 1989 stipulant qu'est réputée non écrite toute clause qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux de sortie. Il revient donc au bailleur de supporter l'ensemble des frais relatifs à l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Si celui-ci n'a pu être réalisé à l'amiable et qu'il est établi par un **huissier de justice** sur l'initiative de la partie la plus diligente, les frais sont alors partagés pour moitié entre le bailleur et le locataire et pour un montant correspondant aux tarifs fixés par le décret 2014-673 du 25.06.2014. ●

Source : rép. Martinel, AN 15.09.2015 n° 67306.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.09.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET CONVENTION NATIONALE APIC 2015

LE 17 DÉCEMBRE 2015

ESPACE ST MARTIN – PARIS 3^{ème}

Pour participer, n'oubliez pas de vous inscrire sur le site de l'APIC !

Programme :

Assemblée Générale :

10H : Accueil des participants

- Rapport moral du Président.
- Présentation des candidats à l'élection partielle des membres du Conseil d'Administration
- Vote sur l'ordre du jour

➡ Buffet

Convention Nationale :

14h : Accueil des Participants à la Convention :

- Bilan et Actions de l'APIC 2015 – Philippe TABORET Président de l'APIC
- Les chiffres de l'ORIAS - Grégoire DUPONT – Secrétaire Général de l'ORIAS
- Présentation de l'organe de Médiation de l'APIC- Médiateur de l'APIC
- Table ronde : Distribution bancaire : « ce qui va changer »- Responsables des commissions APIC, Banquiers et Assureurs.

17h30 : Cocktail de clôture