

Patrimoine

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



apic

Sommaire

Banque & crédit

Bruxelles propose un délai supplémentaire de 6 mois pour la migration vers le SEPA ➡ p. 2
Assurance emprunteur : la majorité des ménages souscrivent le contrat auprès de leur banque ➡ p. 2
Adoption de la directive sur les crédits hypothécaires ➡ p. 3

Immobilier

Le dispositif Fuflot stabilisé pour 3 ans ➡ p. 3
Les plus-values sur terrains à bâtir conservent le bénéfice de l'ancien abattement ➡ p. 3
Révision des loyers : nouvelle baisse de l'ICC ➡ p. 3
La FNAIM anticipe une nouvelle baisse des prix de l'immobilier ancien en 2014 ➡ p. 3
Immobilier locatif outre-mer : parution des plafonds pour 2014 ➡ p. 4
De micro-modifications pour le PTZ+ ➡ p. 4

ZOOM

DÉONTOLOGIE

Pas de mise en garde de l'emprunteur si le prêt-relais est adapté à ses capacités financières

Les faits

Pour acheter une maison avant d'avoir vendu celle dont il était déjà propriétaire, un particulier avait souscrit :

- en juin 2006, un **crédit-relais de 212 350 €** remboursable au bout de 1 an,
- puis, n'ayant pu honorer celui-ci à l'échéance faute d'avoir vendu sa maison, un second prêt-relais du même montant, pour une durée de 6 mois.

Poursuivi en paiement à l'issue de ce délai, l'emprunteur avait mis en cause la responsabilité de la banque, soutenant n'avoir pas été mis en garde contre les risques liés à la charge excessive du remboursement du prêt au regard de la modicité de ses revenus.

La décision de la Cour de cassation

La Cour de cassation écarte la responsabilité de la banque et condamne l'emprunteur à rembourser le prêt.

Les Hauts Magistrats ont en effet déduit des éléments indiqués ci-après que le prêt était adapté aux capacités financières de l'emprunteur et qu'il ne comportait pas de risque d'endettement :

- la banque est en droit, sauf anomalie flagrante, de se fier aux informations qui lui sont fournies par l'emprunteur ;
- ce dernier était **déjà propriétaire d'une maison** qui n'était affectée d'aucun encours bancaire ;

- la banque s'était déterminée au vu d'une **attestation du notaire** de mai 2006 déclarant que la maison était **en vente** en son étude **au prix de 305 000 €** ;
- un **mandat** de vente avait été donné en mars 2006 à une agence immobilière au prix de 300 000 € ;
- les prêts-relais avaient été accordés bien avant la chute du marché survenue en septembre 2008 ;
- la maison avait été mise en vente dans 7 agences immobilières, outre le notaire ;
- la baisse du prix avait été très progressive sur 3,5 ans et il existait un consensus entre ces professionnels quant à la valeur du bien. ●

REMARQUE

Les tribunaux mettent un devoir de mise en garde à la charge du banquier qui octroie un crédit à un emprunteur non averti. L'existence de ce devoir suppose que le prêt soit, à la date de sa conclusion, inadapté au regard de ses capacités financières ou qu'il existe un risque d'endettement né de l'octroi du prêt. Autrement dit, l'opération ne doit pas présenter d'emblée un risque d'échec.

En l'espèce, la vente de la maison dont l'emprunteur était déjà propriétaire suffisait, selon les estimations faites au moment de l'octroi des prêts, pour procéder à leur remboursement. Ce n'est qu'ultérieurement, et en raison de la crise immobilière, que l'opération était apparue périlleuse.

Source : Cass. com. 05.11.2013 n° 12-24.520 (n° 1039 F-D).



apic

BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

	Derniers chiffres connus		Variation (%)
	au 30.01.2014	au 24.12.2013	
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 %	-

Bruxelles propose un délai supplémentaire de 6 mois pour la migration vers le SEPA

En principe, tous les virements et les prélèvements effectués à compter du **01.02.2014** devaient impérativement respecter les nouvelles normes européennes dites "SEPA" (voir également Patrimoine actualités n° 253 - novembre 2013).

REMARQUE

Le projet SEPA ("Single Euro Payments Area" ou "espace unique de paiement en euros") vise à créer une gamme unique de moyens de paiement en euros, commune aux pays de l'espace SEPA (les 28 États de l'UE, l'Islande, la Norvège, le Liechtenstein, la Suisse, Monaco et Saint-Marin).

La Commission européenne vient de proposer d'instaurer une période de transition de 6 mois (soit **jusqu'au 01.08.2014**) durant laquelle les paiements qui ne sont pas conformes au format SEPA pourront être encore acceptés.

Bruxelles a en effet estimé que "les taux de migration pour les virements et les prélèvements n'étaient pas suffisamment élevés pour que le passage au SEPA se fasse en douceur".

Le passage au SEPA dès le 1^{er} février aurait pu notamment engendrer, selon la Commission, "de graves difficultés pour les acteurs du marché qui ne sont pas encore prêts, en particulier les PME, dont les paiements auraient pu être bloqués".

La Commission européenne a également souligné "qu'**après le 01.08.2014, il n'y aura plus de de nouvelle période de transition**".

REMARQUE

Selon Bruxelles, en novembre 2013, les taux de migration vers le SEPA s'établissaient à 64,1 % pour les virements et 26 % pour les prélèvements.

La proposition de la Commission européenne doit encore être adoptée par le Conseil et le Parlement. ●

Source : communiqué de la Commission européenne du 09.01.2014.
Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.04 et F. 03.09.

Assurance emprunteur : la majorité des ménages souscrivent le contrat auprès de leur banque

Le **libre choix** d'une assurance emprunteur pour son prêt immobilier est un principe "**connu et bien utilisé** par les ménages", assure la Fédération bancaire française (FBF) sur la base d'une étude réalisée fin décembre par TNS-SOFRES pour l'Observatoire des crédits aux ménages.

Un peu plus de 85 % des ménages ayant emprunté depuis l'adoption de la loi Lagarde en 2010 déclarent être informés sur la possibilité de choisir librement son contrat d'assurance emprunteur.

De même, 84,5 % des ménages interrogés qui ont l'intention de souscrire un crédit immobilier connaissent également le principe.

REMARQUE

Depuis la loi Lagarde du 01.07.2010, un établissement prêteur ne peut plus refuser en garantie un autre contrat d'assurance dès lors que ce contrat présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe qu'il propose.

L'étude indique que 37 % des ménages ayant souscrit un prêt depuis la loi Lagarde ont déclaré avoir recherché un contrat alternatif à celui proposé par leur banque. 52 % l'ont fait au début de leur recherche immobilière et 43 % avant la signature du prêt.

Finalement, 79 % ont choisi l'assurance emprunteur de leur banquier pour 4 raisons principales :

- la confiance,
- la qualité du produit proposé,
- la simplicité de la démarche,
- la compétitivité des tarifs.

Seuls 21 des emprunteurs ont décidé d'opter pour un contrat différent, essentiellement pour des raisons de prix (dans 8 cas sur 10).

La FBF estime donc que les résultats de l'étude démontrent que "le dispositif d'assurance emprunteur tel qu'il existe aujourd'hui laisse la place à des choix éclairés et à l'exercice d'une juste concurrence".

Elle affirme enfin "qu'ouvrir la voie à une résiliation dans les mois qui suivent la souscription du prêt immobilier ou à une résiliation annuelle mettrait en danger un système ouvert, concurrentiel et efficace, qui bénéficie aujourd'hui au plus grand nombre des emprunteurs". ●

PRECISION

Une nouvelle réforme de l'assurance emprunteur est effectivement prévue par le projet de loi relatif à la consommation adoptée en 2^e lecture par le Sénat le 29.01.2014.

- Ce texte permettrait à l'emprunteur de :
- résilier le contrat d'assurance de prêt conclu avec l'établissement prêteur dans un délai de 12 mois à compter de la signature de l'offre de prêt (mais uniquement pour les offres émises à compter du 26.07.2014),
 - et lui substituer un autre contrat présentant un niveau de garantie équivalent au premier contrat.

Source : communiqué de la FBF du 23.01.2014 et projet de loi relatif à la consommation. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.10.

Adoption de la directive sur les crédits hypothécaires

Le Conseil de l'Union a adopté le 28 janvier dernier une directive visant à créer un véritable marché intérieur du crédit hypothécaire dans l'Union européenne.

Le texte établit des règles nouvelles en matière de **commercialisation** et de **publicité**. Il prévoit également de nouvelles obligations pour les acteurs du marché en matière d'**informations précontractuelles** et des exigences portant sur les informations relatives aux intermédiaires de crédit et au **taux débiteur**. Les prêteurs seront tenus d'évaluer la **solvabilité** des consommateurs.

Les États membres de l'UE disposent d'un délai de **2 ans** pour transposer la directive dans leur dispositif législatif national. ●

Source : communiqué du Conseil de l'Union du 28.01.2014.

Réf. : Le patrimoine privé - C. 03.

IMMOBILIER

Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 31.01.2014		Variation annuelle
Indice IRL (100 au 4 ^e trim. 98)	124,83 (4 ^e trim. 13)	124,66 (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)	881,50 (oct. 13)	881,20 (sept. 13)	+ 0,56 %
Indice FFB (1 au 01.01.41)	920,80 (4 ^e trim. 13)	914,40 (3 ^e trim. 13)	+ 1,96 %

Le dispositif Duflot stabilisé pour 3 ans

Cécile Duflot, ministre du Logement, a récemment demandé aux préfets, **de ne pas publier de nouveaux arrêtés** de modulation des plafonds de loyers concernant le dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif mis en place en 2013, ni **de modifier les arrêtés existants**, jusqu'au **31.12.2016**.

REMARQUE

L'article 199 novovicies du Code général des impôts prévoit en effet que les plafonds de loyers peuvent être réduits par le préfet de région afin de les adapter aux particularités des marchés locatifs locaux.

L'objectif est de stabiliser les paramètres du dispositif et de favoriser son développement. Deux exceptions seront toutefois autorisées. Pourront ainsi être publiés d'ici au **31.03.2014** les arrêtés :

- pour "lesquels la consultation obligatoire des collectivités territoriales concernées aurait été engagée avant le 31 décembre 2013",
- pour les communes ayant fait l'objet d'une modification du zonage et dont la révision devrait entrer en vigueur au 01.01.2015. ●

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.24 et Aide-mémoire du patrimoine p. 45.

Les plus-values sur terrains à bâtir conservent le bénéfice de l'ancien abattement

Le Conseil constitutionnel a censuré fin décembre la disposition de la loi de finances pour 2014 prévoyant la suppression de tout abattement pour le calcul des plus-values de cession des terrains à bâtir (voir Patrimoine actualités n° 255 - janvier 2014). Suite aux "hésitations qui ont pu se manifester à la suite de la censure", l'administration fiscale a tenu à rappeler que les plus-values de cessions de terrains à bâtir réalisées à compter du 01.01.2014 continuent à bénéficier de l'**abattement** pour durée de détention, **commun à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux**, qui leur était applicable avant cette date.

Le montant imposable des plus-values sur terrains à bâtir réalisées en 2014 reste donc calculé, comme pour celles réalisées depuis le 01.02.2012, en appliquant à la plus-value brute un abattement pour durée de détention progressif fixé à :

- 2 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e,
- puis 4 % pour chaque année de détention au-delà de la 17^e,
- et enfin 8 % pour chaque année de détention au-delà de la 24^e.

Cet abattement conduit à une exonération totale d'IR après 30 ans de détention. ●

Source : rescrit n° 2014/01 du 09.01.2014. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.20 et Aide-mémoire du patrimoine p. 66.

Révision des loyers : nouvelle baisse de l'ICC

L'ICC (indice du coût de la construction), utilisé pour la révision des baux commerciaux, s'établit à 1 612 au 3^e trimestre 2013, soit une **baisse de 2,18 %** en glissement annuel. Il s'agit de la seconde baisse consécutive de l'ICC (- 1,74 % au 2^e trimestre 2013). Avec l'ICC, deux autres indices peuvent être utilisés pour la révision des baux professionnels :

- l'**ILC** (indice des loyers commerciaux) qui s'élève au 3^e trimestre 2013 à 108,47, soit une hausse de 0,28 % sur 1 an,
- et l'**ILAT** (indice des loyers des activités tertiaires) qui s'établit à 107,16 au 3^e trimestre 2013 également, soit une hausse de 0,66 % sur 1 an.

L'**IRL** (indice de référence des loyers), qui s'applique notamment à la révision des loyers des baux d'habitation, atteint 124,83 au 4^e trimestre 2013 (+ 0,69 % sur 1 an). ●

Source : INSEE. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.09 et F. 06.11.

La FNAIM anticipe une nouvelle baisse des prix de l'immobilier ancien en 2014

La Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) vient de dresser à la fois le bilan 2013 et les perspectives 2014 du marché résidentiel ancien.

2013 : une année "difficile" pour l'immobilier

Le marché immobilier résidentiel ancien connaît une nette dégradation depuis 2012. Le **nombre des transactions** rejoint, en 2013, le niveau de 2008, date de l'éclatement de la crise des subprimes. Cette baisse d'activité s'explique à la fois par la faiblesse de l'offre et par la diminution de la demande.

La FNAIM estime à 668 000 le nombre des transactions de logements anciens conclues en France en 2013. C'est -5,1 % par rapport à 2012 (704 000 ventes) et de -15 % à -20 % par rapport aux années d'avant-crise des subprimes.

La baisse du marché national se retrouve dans toutes les régions, sans exception. Elle est particulièrement forte en Champagne-Ardenne (-8,7 %), Alsace (-8,6 %), Languedoc-Roussillon (-7,6 %), Basse-Normandie (-7,4 %), Haute-Normandie (-6,8 %) et Ile-de-France (-6,6 %).

Paradoxalement, la FNAIM note que la dégradation du nombre de transactions ne se traduit pas par une chute importante des **prix**.

Jusqu'à présent, le retrait parallèle de l'offre et de la demande semble en effet avoir empêché la formation de stocks importants à la vente et a limité la baisse des prix.

Sur la France entière, tous logements anciens confondus, les prix ont **reculé de -2,9 %** par rapport à 2012. Le repli est plus marqué en province (-3,0 %) qu'en Ile-de-France (-2,5 %).

Des prévisions pessimistes pour 2014

La FNAIM avance deux tendances fortes pour l'immobilier ancien en 2014 :

- un nombre de **transactions** qui pourrait encore baisser, sans descendre en dessous de 650 000 (contre 668 000 en 2013),
- des **prix** de vente qui devrait encore baisser, sans aller toutefois au-delà de -4 %.

Source : communiqué du 14.01.2014. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.02.

Immobilier locatif outre-mer : parution des plafonds pour 2014

Dans le cadre des dispositifs d'investissements immobiliers outre-mer ouvrant droit à réduction d'impôt, des plafonds de loyer et de ressources du locataire doivent être respectés. L'assiette de la réduction d'impôt est, en outre, plafonnée à un montant fixé par m² de surface habitable.

Plafond par m² de surface habitable

La limite applicable aux investissements réalisés en 2014 s'établit à **2 448 €** par m² de surface habitable.

Plafonds de loyer

Pour les baux conclus en 2014 avec un nouveau locataire ou faisant l'objet en 2014 d'un renouvellement exprès, le loyer annuel par m² de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder :

- **167 €** dans les DOM, à Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Mayotte,
- **209 €** à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les Îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises.

Plafonds de ressources

Pour les baux conclus en 2014, les plafonds annuels de ressources sont fixés de la façon suivante.

Composition du foyer locataire	DOM, Mayotte, Saint-Barthélemy et Saint-Martin	Polynésie française, Nouvelle Calédonie, Wallis-et-Futuna, Terres australes et antarctiques St-Pierre-et-Miquelon
Personne seule	31 430 €	30 323 €
Couple	58 129 €	56 081 €
Personne seule ou couple + 1 PAC	61 491 €	59 324 €
Personne seule ou couple + 2 PAC	64 853 €	62 569 €
Personne seule ou couple + 3 PAC	69 346 €	66 902 €
Personne seule ou couple + 4 PAC	73 839 €	71 236 €
Majoration par PAC à partir de la 5 ^e	+ 4 718 €	+ 4 551 €

PAC : personne à charge

Source : BOI-IR-RICI-80-10-20-20 et BOI-IR-RICI-80-20-10.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.33 et Aide-mémoire du patrimoine p. 52.

De micro-modifications pour le PTZ+

Les conditions d'attribution et les modalités du prêt à taux zéro plus sont inchangées pour l'année 2014, sous réserve de quelques adaptations mineures.

La **définition du coût total de l'opération** pris en compte pour la détermination du montant du PTZ+ est enfin modifiée pour tenir compte de l'instauration de la taxe d'aménagement pour les permis de construire délivrés depuis le 01.03.2012. Cette taxe remplace la taxe locale d'équipement (TLE), la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, la taxe départementale des espaces naturels sensibles, la taxe complémentaire à la TLE en région Ile-de-France et la taxe spéciale d'équipement routier de la Savoie.

Par ailleurs, depuis le 01.01.2014, deux assouplissements sont apportés aux conditions de justification par l'emprunteur du coût total de l'opération et du respect des conditions de performance énergétique.

Si l'emprunteur doit toujours justifier de la **réalisation des travaux** compris dans le coût de l'opération dans les 3 ans de la date d'émission de l'offre de prêt, une prolongation de ce **délai d'achèvement** peut désormais être accordée. La demande motivée doit être formulée auprès de la banque au plus tard 3 mois avant l'échéance des 3 ans. La dérogation ne peut être obtenue que dans les situations suivantes :

- décès de l'emprunteur ;
- maladie ou accident de l'emprunteur ayant entraîné une incapacité temporaire de travail d'au moins 3 mois ;
- contentieux en cours lié à la réalisation de l'opération ;
- reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Concernant le **respect des conditions de performance énergétique**, les justificatifs (selon le cas, certificat d'attribution du label ou attestation établie par un technicien de la construction qualifié) devront être communiqués à la banque dans l'année de leur réception, et non plus dès réception.

Source : décret n° 2013-1267 du 27.12.2013 et arrêté du 27.12.2013.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.16.