

Patrimoine

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



Sommaire

Banque & crédit

La justice européenne précise les obligations précontractuelles du prêteur en cas de crédit à la consommation ➡ p. 2

Les modalités d'application du PTZ+ dans l'ancien réhabilité en zone rurale sont précisées ➡ p. 3

Immobilier

Les notaires prônent une baisse franche des prix pour relancer le marché immobilier ➡ p. 3

Evolution des loyers : l'IRL au plus bas ➡ p. 3

Le délai de validité des permis de construire porté transitoirement à 3 ans ➡ p. 3

vente d'un lot de copropriété : la loi ALUR en voie de détricotage ➡ p. 3

APIC ➡ p. 4



ZOOM

ASSURANCE EMPRUNTEUR Accord sur l'équivalence du niveau de garantie

Banquiers, assureurs et associations de consommateurs, réunis au sein du Comité consultatif du secteur financier (CCSF), ont trouvé un accord sur la définition d'une **liste de garanties minimales exigibles** par les banques en cas de demande d'assurance alternative :

- lors de la souscription d'un prêt,
- ou dans le cadre d'une résiliation d'assurance emprunteur dans l'année qui suit la signature du prêt.

REMARQUE

Dans le cadre d'un crédit immobilier, l'établissement prêteur ne peut pas 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.

Pour les offres de prêt émises depuis le 26.07.2014, l'emprunteur peut en outre :

- 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,
- et lui substituer un autre contrat présentant un niveau de garantie équivalent au premier contrat.

Une liste globale (dite "liste de Place") regroupant 18 critères a ainsi été arrêtée.

La banque pourra choisir et rendra publics :

- **11 critères au plus pour les garanties dites obligatoires** (décès, invalidité, incapacité),
- et, le cas échéant, **4 critères supplémentaires au plus pour la garantie perte d'emploi**.

La banque devra remettre au candidat au crédit une **fiche personnalisée** précisant la liste détaillée des critères exigés.

Cette remise devra se faire **suffisamment tôt** pour lui permettre d'exercer pleinement sa liberté de choix en matière d'assurance emprunteur.

L'accord et les engagements qu'il comporte pour apprécier l'équivalence du niveau de garantie **entreront en vigueur au plus tard le 01.10.2015**.

Toutefois, les banques s'engagent à utiliser les caractéristiques appartenant à la liste de Place pour motiver tout refus d'équivalence **à compter du 01.05.2015**. ●

BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

	Derniers chiffres connus	
	au 01.02.2015	au 01.01.2015
Taux de l'intérêt légal	4,06 % et 0,93 %	4,06 % et 0,93 %
Taux de base bancaire	6,60 %	6,60 %
Taux de la Banque centrale européenne		
• taux plancher	- 0,20 %	- 0,20 %
• taux Refi	0,05 %	0,05 %
• taux plafond	0,30 %	0,30 %

La justice européenne précise les obligations précontractuelles du prêteur en cas de crédit à la consommation

En matière de crédit à la consommation, le droit européen impose au prêteur professionnel de communiquer au consommateur, avant la conclusion du crédit, une **fiche d'informations normalisées** sur les caractéristiques du crédit (type, durée, taux annuel effectif global, existence ou non d'un droit de rétractation...) afin que le consommateur puisse comparer les différentes offres qui lui sont faites.

Le prêteur doit aussi fournir au consommateur des **explications personnalisées** lui permettant de déterminer si le crédit proposé est adapté à ses besoins et à sa situation financière.

Enfin, il doit évaluer la **solvabilité** du consommateur avant de consentir le crédit.

Ces dispositions ont été transposées en droit interne aux articles L 311-6, L 311-8 et L 311-9 du Code de la consommation.

En cas de non-respect, le prêteur encourt notamment la **déchéance** du droit aux intérêts (article L 311-48 du Code de la consommation).

Interrogée à titre préjudiciel par un juge français, la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) vient d'apporter des précisions inédites sur la portée des dispositions de la directive. Ces précisions sont applicables à la réglementation française.

Preuve de l'inexécution des obligations précontractuelles du prêteur

La réglementation nationale ne peut pas faire peser sur le consommateur la **charge de la preuve** de la non-exécution des obligations précitées, a précisé la CJUE.

La directive s'oppose aussi à ce que, en raison d'une **clause type**, le juge doive considérer que le consommateur a reconnu la pleine et correcte exécution des obligations précontractuelles incombant au prêteur car cette clause entraîne un renversement de la charge de la preuve de l'exécution de ces obligations de nature à compromettre l'effectivité des droits reconnus par la directive.

REMARQUE

Tant la directive que le Code de la consommation sont muets sur la charge de la preuve des obligations précontractuelles du prêteur.

Sous l'empire de l'ancienne réglementation française du crédit à la consommation où l'information du consommateur résultait de la remise d'une offre de crédit, la Cour de cassation avait déjà jugé qu'il incombait au prêteur de prouver que cette offre comportait toutes les mentions requises par la réglementation.

Par ailleurs, sont réputées abusives et donc interdites les clauses qui, dans un contrat conclu entre un professionnel et un non-professionnel ou un consommateur, ont pour objet ou pour effet d'imposer au non-professionnel ou au consommateur la charge de la preuve, qui, en vertu du droit applicable, devrait incombler normalement à l'autre partie au contrat (article R 132-1 du Code de la consommation).

En 2013, la Commission des clauses abusives a considéré comme abusive la clause par laquelle l'emprunteur reconnaît avoir obtenu les explications nécessaires sur les caractéristiques du crédit et que celui-ci correspond à ses besoins car elle permet au prêteur de se préconstituer la preuve de la bonne exécution de son devoir d'explication, y compris s'il y a manqué (Avis 13-01).

Evaluation de la solvabilité du consommateur

Pour la CJUE, l'évaluation de la solvabilité de l'emprunteur peut être effectuée à partir des **seules informations** fournies par ce dernier, à condition qu'elles soient en nombre suffisant et que les déclarations de celui-ci soient accompagnées de pièces justificatives.

La directive n'impose pas au prêteur de **contrôler systématiquement** les informations fournies par le consommateur.

REMARQUE

L'article L 311-9 du Code de la consommation précise que le prêteur doit vérifier la solvabilité de l'emprunteur à partir d'un nombre suffisant d'informations, y compris celles fournies par celui-ci, mais il n'exige pas que ces informations soient toujours accompagnées de justificatifs.

Ce n'est que dans l'hypothèse où le crédit est conclu sur le lieu de vente ou au moyen d'une technique de communication à distance, que la loi prévoit l'établissement d'une "fiche de dialogue" comportant notamment les ressources et charges de l'emprunteur et qui doit être corroborée, pour les crédits de plus de 3 000 €, par des justificatifs de revenus (articles L 311-10, D 311-10-2 et D 311-10-3 du Code de la consommation).

Pour tout crédit à la consommation, la loi française impose au prêteur de consulter le fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP). L'inscription d'une personne sur fichier n'emporte pas interdiction de délivrer un crédit (article L 333-4 du Code de la consommation) ; elle constitue seulement un élément d'appréciation de l'octroi ou du refus du crédit.

Information personnalisée

Le juge français qui avait saisi la CJUE s'interrogeait aussi sur la possibilité pour le prêteur de délivrer une **information personnalisée** au consommateur lui permettant de déterminer si le crédit proposé est adapté à ses besoins et à sa situation financière, **sans avoir d'abord vérifié cette dernière**.

La réponse de la Cour de justice est pragmatique. Le droit européen ne s'oppose pas à ce que le prêteur fournisse des **explications personnalisées** au consommateur **avant d'évaluer la solvabilité** de celui-ci mais il peut apparaître que cette évaluation, une fois faite, nécessite une adaptation des explications fournies.

Ces **explications** doivent être communiquées au consommateur en temps utile, **avant la signature** du contrat de crédit, sans toutefois devoir donner lieu à l'établissement d'un document spécifique.

Le prêteur devra toutefois **conserver** des traces de cette information, puisqu'il lui incombera, en cas de contestation, de prouver qu'il a fourni l'information requise. ●

Source : CJUE 18.12.2014 affaire 449/13.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.11 et Aide-mémoire du Patrimoine p. 23.

Les modalités d'application du PTZ+ dans l'ancien réhabilité en zone rurale sont précisées

La loi de finances pour 2015 a prorogé le prêt à taux zéro (PTZ+) pour 3 ans, soit jusqu'au 31.12.2017, avec divers aménagements.

Le champ d'application du PTZ est élargi, à compter du 01.01.2015, aux acquisitions de logements anciens :

- nécessitant des travaux de réhabilitation,
- situés dans certaines communes rurales.

Les textes réglementaires précisant les modalités d'application de cette nouvelle mesure ont été publiés.

Ont notamment été précisés :

- la liste des communes éligibles au PTZ+ dans l'ancien réhabilité (arrêté du 30.12.2014),
- le coût minimal des travaux d'amélioration par rapport au montant total de l'opération (soit 25 %),
- la suppression de la distinction entre logement ancien et logement neuf pour la détermination de la quotité de prêt (26 % en zones A et B1, 21 % en zone B2, 18 % en zone C). Par exception, la quotité de prêt pour les opérations portant sur la vente du parc social à ses occupants est toujours fixée à 10 % du coût total d'opération. ●

Source : décret n° 2014-1744 et arrêtés du 30.12.2014, JO du 31.12.2014.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.16 et Aide-mémoire du Patrimoine p. 26.

IMMOBILIER

Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 01.02.2015		Variation annuelle
Indice IRL (100 au 4 ^e trim. 98)	125,29 (4 ^e trim. 14)	125,24 (3 ^e trim. 14)	+ 0,37 %
Indice ICC (100 au 4 ^e trim. 53)	1627 (3 ^e trim. 14)	1621 (2 ^e trim. 14)	+ 0,93 %
Indice ILC (100 au 1 ^{er} trim. 2008)	108,52 (3 ^e trim. 14)	108,50 (2 ^e trim. 14)	+ 0,43 %
Indice BT 01 (100 au 01.07.2010)	105,1 (oct. 14)	105,2 (sept. 14)	+ 0,10 %
Indice FFB (1 au 01.01.41)	930,80 (4 ^e trim. 14)	926,80 (3 ^e trim. 14)	+ 1,09 %

Les notaires prônent une baisse franche des prix pour relancer le marché de l'immobilier

Le secteur de l'immobilier souffre de la morosité ambiante, les Français doutant désormais qu'un investissement dans ce domaine puisse être "le gage de la conservation voire de la valorisation de leur épargne".

Tel est le constat pessimiste dressé par les notaires pour leur première note de conjoncture de l'année 2015.

Malgré des taux d'intérêt historiquement bas, "rien ne milite, en ce début d'année, pour une reprise rapide du marché", affirment les notaires.

Seule "une baisse accélérée des prix devrait lui permettre de rejoindre plus rapidement une demande qui demeure, pour l'heure, dans l'expectative".

Une baisse des prix que les notaires observent désormais **sur l'ensemble du territoire**, même dans les agglomérations économiquement les plus dynamiques, comme Lyon, Toulouse, ou Bordeaux, qui subissaient jusqu'à maintenant seulement une baisse des volumes de transactions.

Cependant, selon des projections faites à partir des avant-contrats, les notaires tablent pour ce début d'année, au niveau national, sur un **recul limité des prix** : -2,5 % sur un an pour les appartements anciens et -0,6 % pour les maisons. ●

Source : note de conjoncture immobilière n° 26 - janvier 2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.02.

Evolution des loyers : l'IRL au plus bas

Au 4^e trimestre 2014, l'indice de référence des loyers, utilisé pour la révision des loyers d'habitation, atteint 125,29, soit une évolution sur 1 an de 0,37 %.

La décélération entamée depuis le 1^{er} trimestre 2012 se poursuit. ●

Source : INSEE.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.09.

Le délai de validité des permis de construire porté transitoirement à 3 ans

De façon transitoire, le délai de validité des permis de construire, d'aménager ou de démolir, jusqu'à leur mise en œuvre, ainsi que celui des décisions de non-opposition à une déclaration préalable de travaux, est porté à 3 ans, au lieu de 2 ans.

Cette mesure s'applique à toutes ces autorisations **en cours de validité au 30.12.2014** et à celles qui interviendront **jusqu'au 31.12.2015**.

Elle fait partie du vaste plan de relance de la construction lancé par le Gouvernement à la rentrée dernière. ●

REMARQUE

Des mesures identiques avaient été prises dans le cadre du plan de relance de l'économie pour les autorisations délivrées jusqu'au 31.12.2010 (décret n° 2008-1353 du 19.12.2008).

Source : décret n° 2014-1661 du 29.12.2014, JO du 31.12.2014.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.05.

Vente d'un lot de copropriété : la loi ALUR en voie de détricotage

La loi ALUR du 24.03.2014 a renforcé l'information de l'acquéreur d'un lot de copropriété. La loi de simplification de la vie des entreprises du 20.12.2014 prévoit l'allègement de ce dispositif.

Tout d'abord, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnances toute mesure pour simplifier les modalités d'information des acquéreurs des lots de copropriété et en préciser le champ d'application.

Sont visées les dispositions relatives aux pièces à annexer à la promesse de vente et au point de départ du délai de rétractation. Les ordonnances devront être prises avant le 20.09.2015.

Ensuite, la loi Alur imposait, dans toute promesse de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, la mention de **2 superficies**, la surface habitable et la superficie de la partie privative.

Depuis le 22.12.2014, ces 2 notions sont supprimées et remplacées par la seule notion antérieure de **superficie "Carrez"**.

Enfin, dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la loi ALUR a créé une interdiction d'acquérir pendant 5 ans. Celle-ci est accompagnée d'une obligation pour le **notaire** de consulter le **casier judiciaire** de l'acquéreur préalablement à toute vente immobilière. Les dispositions relatives aux diligences du notaire sont abrogées et seront **rétablies le 01.01.2016**. ●

Source : loi n° 2014-1545 du 20.12.2014. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.03.

Retrouvez les news de l'APIC, pour être informé des dernières actions de votre association, sur le site www.apicfrance.asso.fr

- Pour l'APIC, la Directive européenne MCD (Mortgage Credit Directive) fera encore grandir le courtage en crédit immobilier
- Equivalence des garanties en Assurance Emprunteur : un accord trouvé ; rendez-vous début 2016