

Patrimoine

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



Sommaire

Banque & crédit

Le régime de déchéance des intérêts contractuels ne doit pas donner d'avantage à la banque ➡ p. 2
Le Médiateur auprès de la FBF publie son rapport d'activité pour 2013 ➡ p. 2
Le raccourcissement de 8 à 7 ans des plans de surendettement reporté sine die ➡ p. 3

Immobilier

L'acquéreur d'un immeuble loué peut percevoir les loyers avant de payer le prix ➡ p. 3
Amortissement locatif : le juste coût de la rupture de l'engagement de location ➡ p. 4
Le prix des forêts de nouveau orienté à la hausse ➡ p. 4
Le marché immobilier francilien marqué par l'attentisme au 1^{er} trim. 2014 ➡ p. 4

ZOOM

FINANCEMENT PARTICIPATIF Une ordonnance fixe les règles applicables au "crowdfunding"

Michel Sapin, ministre des Finances et Arnaud Montebourg, ministre de l'Économie, ont présenté le 28.05.2014 en Conseil des ministres une ordonnance relative au financement participatif ou "crowdfunding".

RAPPEL

Le crowdfunding est un nouveau mode de financement.

Il permet de récolter, généralement via Internet, des petits montants auprès d'un grand nombre de personnes en vue de financer un projet créatif ou entrepreneurial.

L'ordonnance crée un cadre juridique sécurisé que le financement participatif se fasse par la souscription de titres financiers ou l'octroi de prêts ou de dons.

Souscription de titres financiers

Pour développer le financement participatif sous forme de titres financiers ("crowd-equity"), l'ordonnance prévoit un nouveau statut de **conseiller en investissements participatifs (CIP)**.

Des plateformes pourront proposer des offres de titres financiers sans avoir l'obligation d'établir un **prospectus**.

REMARQUE

L'exemption de prospectus sera toutefois subordonnée à la condition qu'une information minimale soit délivrée aux investisseurs.

Les plateformes seront contrôlées par une association professionnelle agréée ainsi que par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Prêts ou dons

L'ordonnance permettra également à des **particuliers** de consentir des prêts rémunérés à taux fixe à des personnes morales (entreprises) ou physiques, par **dérogation au monopole bancaire**.

Les opérations devront être réalisées dans le cadre d'un financement regroupant un nombre minimal de participants.

Les personnes à la recherche de financement pourront présenter leur projet sur une **plateforme internet** de prêt agréée, qui aura le statut "d'**intermédiaire en financement participatif**".

Le Gouvernement souligne que ce statut "sera la marque d'un haut niveau de protection des intérêts du prêteur et de l'emprunteur". Il sera aussi utilisable par les plateformes de **dons** qui le souhaitent.

Un **nouveau régime prudentiel allégé d'établissement de paiement** sera créé. Seront concernés par ce régime les établissements de paiement dont le volume des paiements ne dépassera pas un certain montant (ce montant devrait être fixé à 3 millions d'€ par mois).

REMARQUE

Les modalités pratiques des nouvelles dispositions devraient être précisées par décret au mois de juillet.

Le dispositif sera **opérationnel** dès le **1^{er} octobre** prochain. ●

Source : communiqué du Conseil des ministres du 28.05.2014.



BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

	Derniers chiffres connus		Variation (%)
	au 31.05.2014	au 30.04.2014	
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 %	-

Le régime de déchéance des intérêts contractuels ne doit pas donner d'avantage à la banque

Avant de conclure un contrat de **crédit à la consommation**, le prêteur doit vérifier la **solvabilité** de l'emprunteur (art. L 311-9 du Code de la consommation). A défaut, il est déchu du droit aux intérêts conventionnels, en totalité ou dans la proportion fixée par le juge (art. L 311-48 du Code de la consommation).

REMARQUE

Les intérêts au taux légal restent néanmoins dus de plein droit (art. 1153 du Code civil). Ce taux est majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 2 mois à compter du jour où la décision de justice condamnant l'emprunteur à rembourser le crédit est devenue exécutoire (art. L 313-3 du Code monétaire et financier).

Une banque qui avait consenti à un consommateur **un prêt au taux de 5,6 %** le poursuivait en paiement.

Après avoir constaté que la banque, qui n'avait pas correctement vérifié la solvabilité de l'emprunteur, devait être déchu du droit aux intérêts conventionnels, le tribunal d'instance d'Orléans avait relevé que les intérêts au taux légal, qui avaient vocation à s'appliquer en lieu et place des intérêts conventionnels, s'élevaient en **l'espèce à 5,71 %** (majoration de cinq points comprise), ce qui ne constituait pas une sanction pour le prêteur mais lui procurait un bénéfice.

D'où sa question posée à titre préjudiciel à la Cour de justice de l'Union européenne : dans ces conditions, **le régime français de la déchéance du droit aux intérêts conventionnels est-il compatible** avec l'article 23 de la directive européenne du 23.04.2008 relative aux contrats de crédit aux consommateurs qui prévoit que les sanctions applicables en cas de violation des obligations du prêteur doivent être effectives, proportionnées et dissuasives ?

REMARQUE

Le renvoi préjudiciel est la procédure qui permet à une juridiction nationale d'interroger la Cour de justice de l'Union européenne sur l'interprétation ou la validité du droit communautaire dans le cadre d'un litige dont cette juridiction est saisie.

Ainsi saisie, la Cour de justice de l'Union européenne répond qu'il appartient à la juridiction saisie d'**apprécier le caractère réellement dissuasif** de la sanction en **comparant** le montant que le prêteur aurait perçu s'il avait respecté son obligation d'évaluer la solvabilité de l'emprunteur avec celui qu'il percevrait en application de la sanction de la violation de cette obligation.

Si elle constate, au terme de cette comparaison, que le second n'est pas **significativement** inférieur au premier, elle doit en déduire que le régime de sanction en cause n'est pas réellement dissuasif et qu'il **ne doit donc pas être appliqué.** ●

REMARQUE

La solution est transposable à tous les cas de déchéance du droit aux intérêts conventionnels énumérés par l'article L 311-48 du Code de la consommation (notamment, violation du formalisme de l'offre de crédit).

Source : CJUE 27.03.2014 affaire C-565/12, 4^e chambre.
 Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.11.

Le Médiateur auprès de la FBF publie son rapport d'activité pour 2013

Le rapport du Médiateur auprès de la Fédération bancaire française (FBF), Paul Loridan, confirme l'**augmentation de son activité** en 2013 avec une progression de plus de 10 % du nombre de courriers reçus.

Cet accroissement s'explique par les répercussions de la **crise économique**, une meilleure **connaissance** du fonctionnement de la médiation bancaire et la confirmation de la place de la médiation dans le paysage bancaire.

REMARQUE

En cas de litige bancaire, le client peut saisir le médiateur de sa banque si elle en a désigné un ou celui nommé par la Fédération bancaire française.

Sur 2 810 courriers reçus (contre 2 545 en 2012), 1 575 dossiers rentraient dans le champ de compétence du médiateur, soit 28 % de plus qu'en 2012. Les autres courriers n'étant pas éligibles à la procédure de médiation auprès de la FBF.

En 2013, parmi ces interventions du médiateur :

- 268 dossiers ont trouvé une **solution jugée satisfaisante** par les demandeurs en amont de la médiation,
- 601 dossiers ont donné lieu à un **courrier explicatif** argumenté du médiateur, qui a jugé dans ces cas que la réponse apportée par la banque était recevable,
- 44 dossiers ont fait l'objet d'une **proposition de règlement amiable** (contre 34 en 2012) dont 27 ont donné lieu à un accord de médiation.

Les litiges soumis au médiateur de la FBF ont principalement porté sur les opérations de crédit, le fonctionnement du compte, les moyens de paiement, notamment les différends relatifs aux cartes bancaires et aux paiements en ligne, et dans une moindre mesure la tarification.

Les litiges concernant les produits d'épargne ont légèrement progressé tandis que ceux portant sur les placements financiers et les contrats d'assurances ont baissé. 46 % comportaient un aspect financier supérieur à 500 €, contre 58 % en 2012.

Dans ses conclusions, le Médiateur auprès de la FBF souligne une méconnaissance générale des "principes de base régissant la profession bancaire" et appelle à un effort accru en matière d'éducation financière.

Paul Loridant souhaite également un travail de collaboration plus étroit avec les associations de consommateurs pour améliorer l'accompagnement des clients dans le règlement de leur litige avec leur établissement bancaire. ●

Source : communiqué FBF du 13.05.2014 et rapport d'activité du médiateur de la FBF. Réf. : Le patrimoine privé - C. 03.

Le raccourcissement de 8 à 7 ans des plans de surendettement reporté sine die

Depuis la loi Lagarde du 01.07.2010, les mesures de redressement, qu'elles soient mises en œuvre dans le cadre du plan conventionnel ou dans celui des mesures imposées ou recommandées par la commission, peuvent s'étaler sur 8 années maximum. Cette durée était antérieurement fixée à 10 années.

L'article 43 de la loi Hamon du 17.03.2014 prévoit une réduction de la durée totale des mesures de traitement des situations de surendettement des particuliers de 8 années à **7 années**.

REMARQUE

La loi prévoit également que la durée maximale de l'inscription des mesures du plan conventionnel au fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) soit ramenée de 8 à 7 ans.

La loi du 17.03.2014 prévoit que son article 43, d'une part, **entre en vigueur à la date prévue** au premier alinéa du I de l'article 71 (relatif au registre national des crédits aux particuliers) et, d'autre part, s'applique aux dossiers de surendettement déclarés recevables à cette date pour lesquels les mesures de traitement n'ont pas encore été mises en œuvre.

Toutefois, dans sa décision n° 2014-690 DC du 13.03.2014, **le Conseil constitutionnel a invalidé** l'article 67 de la loi, relatif au registre national des crédits aux particuliers, mais a également invalidé **les dispositions des articles 68 à 72**, qui en sont inséparables.

La loi du 17.03.2014 renvoyant à une disposition législative le soin de déterminer la date d'entrée en vigueur du dispositif, une **circulaire** du ministère de la Justice précise "qu'il ne pourra être procédé à cette fixation que par **une nouvelle loi**, laquelle devrait intervenir prochainement".

En attendant, et sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions, l'article 43 ne peut entrer en vigueur, de sorte que les mesures de traitement des situations de surendettement peuvent s'étaler sur 8 ans au maximum. ●

Source : circulaire du 05.05.2014 du ministère de la justice, bulletin officiel complémentaire du 16.05.2014. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.18.

IMMOBILIER

Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 31.05.2014		Variation annuelle
Indice IRL (100 au 4 ^e trim. 98)	125,00 (1 ^{er} trim. 14)	124,83 (4 ^e trim. 13)	+ 0,60 %
Indice ICC (100 au 4 ^e trim. 53)	1615 (4 ^e trim. 13)	1612 (3 ^e trim. 13)	- 1,46 %
Indice BT 01 (100 au 01.01.74)	882,00 (fév. 14)	883,50 (janv. 14)	- 0,38 %
Indice FFB (1 au 01.01.41)	924,90 (1 ^{er} trim. 14)	920,80 (4 ^e trim. 13)	+ 0,55 %

L'acquéreur d'un immeuble loué peut percevoir les loyers avant de payer le prix

Sauf clause contraire, l'acheteur a droit aux fruits du bien vendu à **compter de la conclusion de la vente** même si le prix est payé ultérieurement.

Les faits

Après la vente d'un immeuble loué, les parties s'étaient opposées sur la date à partir de laquelle l'acquéreur avait droit aux loyers.

L'acquéreur soutenait que les loyers lui appartenaient depuis que la vente était devenue parfaite (date de l'accord sur le bien et sur le prix).

Le vendeur invoquait l'article 1612 du Code civil qui prévoit que le vendeur n'est pas tenu de délivrer le bien vendu si l'acheteur n'en a pas payé le prix pour soutenir que l'entrée en jouissance devait être fixée à la date à laquelle l'acquéreur avait payé le prix.

La décision de la Cour de cassation

La Cour de cassation a donné raison à l'acquéreur.

Sauf convention contraire, tous les fruits de l'immeuble appartiennent à l'acheteur depuis le **jour de la vente** (article 1614, al. 2 du Code civil) et son obligation de payer le prix résulte de l'exécution complète par le vendeur de son obligation de délivrance. ●

REMARQUE

La vente est conclue entre les parties et la propriété acquise à l'acheteur dès qu'il y a accord sur le bien à vendre et son prix, même si ce bien n'est pas encore livré ni le prix payé (article 1583 du Code civil).

Bien sûr, rien n'interdit aux parties de déroger à ces règles supplétives et de prévoir que le transfert de propriété n'interviendra qu'à compter de la signature de l'acte notarié de vente ou qu'après complet paiement du prix.

Sauf clause contraire, le paiement du prix par l'acheteur et la délivrance du bien par le vendeur ne sont pas des conditions de formation du contrat de vente.

Ils n'ont pas non plus d'influence sur la date à partir de laquelle l'acquéreur a droit aux fruits de l'immeuble, tels les loyers.

Source : Cass. 3^e civ. 26.03.2014 n° 13-10.984 (n° 422 FS-PB). Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.03 et F. 06.08.

Amortissement locatif : le juste coût de la rupture de l'engagement de location

Le propriétaire d'un logement "Périssol" vend son bien **avant la fin de la période d'engagement** de location de 9 ans. Sur la déclaration 2044 spéciale souscrite l'année suivante, il indique avoir bénéficié du dispositif, **mentionne le montant global des déductions pratiquées à ce titre** et précise la date de la vente.

REMARQUE

Les déductions pratiquées au titre de l'amortissement Périssol font l'objet d'une reprise lorsque le propriétaire ne respecte pas son engagement de location.

Suite à un contrôle fiscal, l'administration lui notifie une **rectification** ; les rappels d'imposition (à hauteur des amortissements déduits) sont **assortis de l'intérêt de retard et de la majoration de 10 %** pour insuffisance de déclaration.

Jugé que cette majoration **n'avait pas lieu d'être réclamée** : même si le contribuable n'avait pas indiqué dans le cadre "renseignements divers" de l'imprimé le montant des amortissements à réintégrer pour chaque année de déduction, il avait parfaitement rempli ses obligations déclaratives.

En effet, une telle consigne ne figure pas explicitement dans la déclaration mais ressort seulement de la notice explicative qui l'accompagne et qui n'a qu'une valeur indicative.

La solution est **transposable** pour les amortissements Besson, Borloo et Robien. ●

Source : Cour administrative d'appel de Bordeaux 4.02.2014 n° 12BX00571. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.29.

Le prix des forêts de nouveau orienté à la hausse

Après un recul en 2012, le prix moyen d'un hectare de forêt a légèrement **progressé** en 2013 : + 1,6 %, selon l'indicateur annuel publié par la Société Forestière de la Caisse des Dépôts et la Fédération nationale des Safer.

Le prix moyen s'établit à 3 990 € l'hectare, s'échelonnant de 600 à 11 000 € selon le type de biens vendus. Les forêts de plus de 50 ha de la moitié nord de la France affichent les prix les plus élevés (plus de 6 000 € en moyenne).

Depuis 1997, le prix des forêts a gagné **en moyenne chaque année** 3,9 % en valeur courante, soit 2,2 % en valeur réelle. Par ailleurs, le nombre de **transactions** a augmenté de 1,8 % en 2013, notamment grâce à la progression régulière des ventes de petites surfaces.

Enfin, l'indicateur souligne que l'année 2013 a été marquée par une forte activité des acquéreurs **personnes physiques**, notamment les agriculteurs. Cependant, la part des surfaces acquises par les **personnes morales** continue de progresser, passant de 31 % en 2005 à 41 % en 2013. ●

Source : Société Forestière, FnSAFER, 20.05.2014. Réf. : Le patrimoine privé - F. 08.03.

Le marché immobilier francilien marqué par l'attentisme au 1^{er} trim. 2014

Le marché immobilier francilien se caractérise au 1^{er} trimestre 2014 par un niveau d'activité faible et des prix qui font de la résistance, selon les derniers chiffres de la Chambre des notaires de Paris.

Un marché qui fonctionne au ralenti

Malgré une reprise des transactions (+ 9 % en 1 an), le volume des ventes dans l'**ancien** (31 200 logements) reste largement inférieur au niveau moyen constaté ces 10 dernières années entre janvier et mars (33 700 ventes). L'activité est même inférieure de 16 % à celle constatée dans les périodes de forte activité du marché immobilier.

Si l'ancien retrouve un peu d'élan, le nombre de ventes de logements **neufs** a chuté de 26 % (4 050) essentiellement "parce que les acquéreurs investisseurs manquent à l'appel et que les nouvelles opérations se sont trouvées ralenties par la période électorale".

Des prix qui font de la résistance

Dans ce contexte "morose", les notaires constatent que "les prix font preuve d'une étonnante résistance".

A **Paris**, le prix au m² des appartements anciens reste stable et s'établit à 8 160 € (+ 0,2 % par rapport au 4^e trimestre 2013 et - 1,6 % sur 1 an).

En **Petite Couronne**, les prix n'ont également pratiquement pas changé tant pour les appartements (+ 0,5 % par rapport au 4^e trimestre 2013 et - 0,3 % sur 1 an) que pour les maisons (- 0,5 % par rapport au 4^e trimestre 2013 et - 1,9 % sur 1 an).

Le recul des prix est un peu plus significatif en **Grande Couronne**, notamment pour les maisons (- 1,8 % par rapport au 4^e trimestre 2013 et - 2,6 % sur 1 an). Le prix des appartements est également en baisse (- 0,6 % par rapport au 4^e trimestre 2013 et - 2 % sur 1 an).

REMARQUE

Selon le dernier Observatoire des charges de copropriété du Grand Paris, la moyenne des charges de copropriété s'établit à Paris en moyenne à 2 292 € par lot et par an, soit 191 € par mois.

Plus on s'éloigne de la capitale et plus le montant des charges baisse. En Petite Couronne, les copropriétaires paient en moyenne entre 9 et 12 % de charges en moins qu'à Paris.

En Grande Couronne, la facture des copropriétaires est entre 15 et 21 % moins élevée qu'à Paris.

Vers une correction des prix dans les prochains mois ?

Les notaires estiment que le marché immobilier francilien pourrait enregistrer "**quelques corrections** à court terme".

Ils soulignent ainsi que "l'allongement des délais de commercialisation, et une offre plus abondante de logements à vendre, pourraient inciter les vendeurs à accepter des **ajustements plus conséquents** de leur prix".

Ils considèrent toutefois qu'il ne faut pas espérer "un rebond franc du marché, dans le contexte économique et social actuel". ●

Source : conférence de presse du 27.05.2014. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.02.