

Patrimoine

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



apic

ZOOM

IMPÔT SUR LE REVENU

Le Gouvernement relance le principe du prélèvement à la source

Prélever l'impôt sur le revenu à la source. La mesure, évoquée depuis des années, et notamment depuis le début du quinquennat de François Hollande, revient aujourd'hui sur le devant de la scène. Selon un récent sondage (OpinionWay), 60 % des Français y sont **favorables**.

Sur le principe, la mesure est simple. Le prélèvement à la source existe déjà en France pour une part significative des **prélèvements obligatoires** : la contribution sociale généralisée (CSG), certaines cotisations sociales ou le prélèvement forfaitaire libératoire sur les revenus du capital.

Le débat porte aujourd'hui sur le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (IR). La France est l'un des seuls pays développés à ne pas l'avoir adopté.

REMARQUE

Le Canada a basculé vers le prélèvement à la source en 1917, l'Allemagne en 1925, les Pays-Bas en 1941, les Etats-Unis en 1943, et plus récemment, le Danemark en 1970 et l'Espagne en 1979. Tout comme la France, la Suisse ne l'a pas encore adopté.

Ce dispositif présente des avantages pour l'administration fiscale, comme pour les contribuables. En effet, il s'agit d'un mode de recouvrement relativement simple et "**indolore**" pour le contribuable, favorisant l'acceptabilité de l'impôt.

Simplification et lisibilité

Cette réforme éviterait aux ménages, et en particulier aux salariés, de payer eux-mêmes et avec un an de décalage leur impôt. L'employeur s'en chargerait au moment du versement des rémunérations.

De plus, le prélèvement à la source permettrait de rendre "quasi instantanés" les effets de la **politique fiscale**. Le contribuable pourrait "mesurer directement la réalité des annonces" faites par le Gouvernement.

Actuellement, il existe un délai significatif (2 ans) entre le moment où une mesure est annoncée et celui où elle se matérialise pour le contribuable.

Difficultés techniques et protection des données personnelles

Le prélèvement à la source ne serait que **partiel**. Il ne prendrait pas en compte les revenus du patrimoine et les diverses réductions fiscales. Une régularisation serait donc nécessaire au début de l'année suivante.

Le prélèvement à la source pose également le problème de la protection des **données personnelles** des contribuables vis-à-vis de leur employeur.

Le nouveau système nécessiterait d'informer son employeur de sa situation familiale et patrimoniale (mariage, divorce, revenus du capital...). Une transparence qui risque de rendre plus délicats les rapports dans l'entreprise.

L'année de transition

Afin d'éviter que les contribuables aient à payer à la fois l'IR de l'année en cours mais également celui de l'année précédente, une **période transitoire de 48 mois** serait mise en place.

Au cours de cette période, le prélèvement à la source monterait en puissance progressivement, afin de "lisser" l'année blanche fiscale qu'entraînerait le basculement d'un système à l'autre. ●

Sommaire

Banque & crédit

- Assurance emprunteur : le contenu de la fiche d'information précisé ➡ p. 2
- Assurance emprunteur : informations échangées entre le prêteur et l'assureur délégué ➡ p. 2
- La banque a 2 ans pour agir contre l'emprunteur immobilier après le 1^{er} incident de paiement ➡ p. 3
- Le crédit à la consommation reprend des couleurs ➡ p. 3
- Le client d'une banque non informé du défaut de provision d'un chèque peut obtenir réparation ➡ p. 3
- Monéo disparaît ➡ p. 4
- Vers la fin d'un minimum d'achat pour régler par carte bancaire ➡ p. 4
- Rapport du médiateur de la FBF ➡ p. 4

Immobilier

- L'agent immobilier peut percevoir une commission à la fois du vendeur et de l'acquéreur ➡ p. 4
- Pinel : les obligations déclaratives sont précisées ➡ p. 5
- La surface "loi Carrez" d'un logement n'a pas d'incidence sur la taxe foncière ➡ p. 5
- Une résidence secondaire qui ne trouve pas preneur échappe à la majoration de la taxe d'habitation ➡ p. 6
- Promesse synallagmatique de vente longue durée : acte authentique obligatoire ➡ p. 6
- Vente de l'immeuble entier : pas de droit de préemption du locataire ➡ p. 6
- Les professionnels de l'immobilier sont plus optimistes en 2015 ➡ p. 6
- Les ventes de logements neufs dopées par le dispositif Pinel : ➡ p. 7

BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

	Derniers chiffres connus	
	au 01.06.2015	au 01.05.2015
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 %

Assurance emprunteur : le contenu de la fiche d'information est précisé

La loi du 26.07.2013 prévoit qu'une fiche standardisée d'information doit être remise, lors de la première simulation, à toute personne qui se voit proposer ou qui sollicite une assurance ayant pour objet de garantir le remboursement d'un prêt immobilier.

Le contenu de cette fiche est précisé par un décret dont les dispositions seront applicables le **01.10.2015**.

La fiche devra énoncer de manière claire et lisible les principales caractéristiques de l'assurance ayant pour objet de garantir le remboursement du prêt et spécifier, notamment :

- la définition et la description des **types de garantie** proposés au titre de l'assurance à l'emprunteur,
- le cas échéant, les caractéristiques des **garanties minimales** exigées par le prêteur pour l'octroi du prêt immobilier ;
- les types de **garantie que l'emprunteur envisage de choisir** parmi les garanties proposées et la part du capital emprunté à couvrir ;
- une estimation personnalisée du **coût** de la solution d'assurance envisagée, sur la base des éléments connus lors de la remise de la fiche, portant sur les éléments suivants : le coût en euros et par période selon la périodicité de paiement, le coût total de l'assurance en euros sur la durée envisagée du prêt, le taux annuel effectif de l'assurance relatif à la totalité du prêt,
- la mention de la **possibilité** pour l'emprunteur de souscrire une assurance ayant pour objet de garantir le remboursement d'un prêt **auprès de l'assureur de son choix** et les conditions et délais dans lesquels elle peut s'exercer.

Une fiche d'information doit être remise à chaque emprunteur ou co-emprunteur. ●

REMARQUE

Un modèle de la fiche standardisée d'information est présenté en annexe de l'arrêté du 29.04.2015 (JO du 07.05.2015).

Source : décret n° 2015-460 du 22.04.2015, JO du 24.04.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.10.

Assurance emprunteur : informations échangées entre le prêteur et l'assureur délégué

Le Code de la consommation (article L312-9) permet à l'emprunteur immobilier de **substituer** au contrat d'assurance groupe proposé par l'établissement prêteur un autre contrat dès lors qu'il présente un niveau de garantie équivalent.

Cette faculté de substitution peut s'exercer avant la signature de l'offre de prêt ou dans un délai de 12 mois à compter de la signature de cette offre.

Un décret précise les informations que devront s'échanger l'établissement prêteur et l'assureur délégué à compter du **01.10.2015**.

Informations échangées avant l'émission de l'offre de prêt

Lorsque l'emprunteur souhaite faire usage de la faculté de substitution du contrat d'assurance prévue à l'article L 312-9 avant l'émission de l'offre de prêt, le **prêteur transmet à l'assureur délégué, par l'intermédiaire du candidat à l'emprunt**, pour chacun des prêts concernés, les informations suivantes :

- le capital initial,
- la durée initiale exprimée en mois,
- le taux d'intérêt nominal et sa nature fixe ou variable,
- les tableaux d'amortissement, le cas échéant prévisionnels, ou les informations suivantes, le cas échéant prévisionnelles : le nombre, le montant et la périodicité des échéances de remboursement du crédit et, le cas échéant, la durée et la nature des différés d'amortissement et les paliers d'échéances,
- le montant des frais, commissions ou rémunérations pris en compte pour la détermination du taux effectif global,
- la date souhaitée de la prise d'effet des garanties,
- les types de garanties exigées et la part du capital emprunté à couvrir pour l'octroi du prêt, garantie par garantie,
- le rappel des critères servant à apprécier l'équivalence du niveau de garantie mentionnée à l'article L 312-9, par type de garanties exigées, après analyse de la situation personnelle du candidat à l'emprunt.

Après que **l'assureur délégué** s'est engagé à accorder sa garantie, **celui-ci transmet au prêteur, par l'intermédiaire de l'emprunteur**, pour chacun des prêts concernés, les informations suivantes :

- les informations nécessaires au calcul du taux effectif global du crédit sur la base des garanties exigées par le prêteur, la quotité assurée par tête et par type de garantie et le montant assuré par type de garantie,
- le coût total en euros sur la durée du prêt des garanties exigées par le prêteur au titre de l'assurance, nécessaire au calcul du taux effectif global du crédit, ainsi que l'échéancier des primes d'assurance,
- la date d'effet, le cas échéant prévisionnelle, des garanties et la date de cessation de ces garanties.

REMARQUE

Le prêteur et l'assureur délégué transmettent ces informations en mentionnant leurs coordonnées et, le cas échéant, leur numéro SIREN.

Informations échangées après l'émission de l'offre de prêt

Lorsque l'emprunteur souhaite faire usage de la faculté de substitution du contrat d'assurance prévue à l'article L 312-9 après l'émission de l'offre de prêt mentionnée à l'article L 312-7, **l'emprunteur transmet à l'assureur de son choix l'offre de prêt émise ou le contrat de crédit.**

Une fois que l'assureur délégué s'est engagé à accorder sa garantie, le **contrat d'assurance mentionne** notamment, **prêt par prêt** :

- les garanties exigées par le prêteur au titre de l'assurance,
- la quotité assurée par tête et par type de garantie,
- le montant du capital assuré par type de garantie,
- le coût définitif des garanties exigées par le prêteur et les dates d'effet et de cessation des garanties.

En cas d'acceptation par le prêteur, celui-ci notifie à l'emprunteur, dans les conditions prévues à l'article L 312-9, l'offre modifiée ou l'avenant au contrat de crédit. ●

Source : décret n° 2015-494 du 29.04.2015, JO du 02.05.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.10.

La banque a 2 ans pour agir contre l'emprunteur immobilier après le 1^{er} incident de paiement

Les faits

Afin d'obtenir le remboursement d'un crédit immobilier consenti à un particulier, une banque poursuit le partage d'un bien indivis de l'emprunteur, sur le fondement de l'article 815-17 du Code civil.

Une cour d'appel déclare l'action non prescrite car elle a été introduite moins de 2 ans après la **date de déchéance du terme.**

La décision de la Cour de cassation

Censure de la Cour de cassation.

Le point de départ du délai de prescription biennale prévu par l'article L 137-2 du Code de la consommation se situe au jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action concernée soit, dans le cas d'une action en paiement au titre d'un crédit immobilier consenti par un professionnel à un consommateur, à la **date du 1^{er} incident de paiement non régularisé.** ●

Source : Cass. 1^o civ. 16.04.2015 n° 13-24.024.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.15.

Le crédit à la consommation reprend des couleurs

Les demandes de crédit à la consommation sont en augmentation de 1,1 % en 2014 par rapport à l'année 2013, après trois années de baisse. La baisse

des taux d'intérêts explique en grande partie ces bons chiffres, selon le courtier en ligne meilleurtaux.com.

L'emprunteur type a 38 ans, perçoit un revenu net de 1 707 € mensuels (2 259 € lorsqu'il s'agit d'un couple) et emprunte en moyenne 11 449 € sur une durée de près de 4 ans.

Ces paramètres varient bien évidemment selon les projets. Le montant du prêt varie ainsi du simple au double entre les différents projets : de 8 400 € pour des besoins de trésorerie à près de 15 000 € pour des travaux.

Plus spécifiquement, près de la moitié des demandes de crédit (47 %) ont pour objet de financer l'achat d'une voiture, avec un montant moyen emprunté de 12 800 €. ●

Source : Cass. com. 17.02.2015 n° 13-28.495.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.11.

Le client d'une banque non informé du défaut de provision d'un chèque peut obtenir réparation

Une banque avait dénoncé les concours qu'elle avait accordés à une société puis elle avait rejeté deux chèques, faute de provision suffisante. La société avait recherché la responsabilité de celle-ci pour non-respect de l'obligation d'information prévue par l'article L 131-73 du Code monétaire et financier.

RAPPEL

L'article L 131-73 du Code monétaire et financier précise que le banquier peut, après avoir informé par tout moyen approprié mis à disposition par lui le titulaire du compte des conséquences du défaut de provision, refuser le paiement d'un chèque pour défaut de provision suffisante.

Il n'a pas été fait droit à sa demande : la sanction du manquement du banquier à l'obligation d'information préalable **consiste bien en l'octroi de dommages-intérêts** destinés à réparer le **préjudice** effectivement subi par le tireur en raison de ce manquement. Mais il appartient au tireur de prouver un préjudice en lien avec le manquement invoqué. Or la société ne soutenait pas que l'information préalable de la banque avant rejet des chèques l'aurait mise en mesure d'approvisionner son compte pour couvrir les chèques émis. ●

REMARQUE

La loi Murcef du 11.12.2001, qui a mis à la charge de la banque une obligation d'information du titulaire du compte en cas d'émission de chèque sans provision avant la mise en œuvre d'une procédure d'interdiction bancaire, n'a pas précisé la sanction en cas de défaut d'information.

La Cour de cassation considère que la banque qui manque à cette obligation commet une faute qui doit donner lieu à réparation ; elle ne retient pas l'argument de la société qui soutenait que la banque devait être tenue de payer le chèque présenté par le porteur.

Encore faut-il que les conditions de responsabilité civile de l'article 1382 du Code civil soient réunies, à savoir l'existence d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice.

La Cour d'appel de Lyon (arrêt du 02.11.2006) a jugé que ce dernier consiste en une perte de chance d'échapper aux pénalités, commissions et frais consécutifs au rejet du chèque. Surtout, le tireur du chèque doit prouver qu'il aurait pu provisionner son compte et régulariser ainsi la situation ainsi que le prévoit l'article L 131-73, al. 2 du Code monétaire et financier s'il avait été informé.

Source : Cass. com. 17.02.2015 n° 13-28.495.
Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.07.

Le porte-monnaie électronique Monéo disparaît

La société MPS (Moneo Payment Solutions) a annoncé sa décision de mettre fin à la commercialisation du porte-monnaie électronique Monéo.

Pour rappel, ce service permettait de stocker soit sur une carte bancaire, soit sur une carte à puce indépendante, une somme d'argent (100 € au maximum) afin de régler de petites dépenses quotidiennes.

Il n'est plus possible d'utiliser une carte Moneo pour régler un commerçant depuis le 30.04.2015 ou d'effectuer un paiement sur automate (pour le stationnement par exemple) depuis le 31.05.2015. Le solde de la carte non utilisé peut faire l'objet d'un remboursement sur les bornes Moneo en agence bancaire jusqu'au 28.07.2015. Un formulaire de remboursement sera également disponible en juillet sur le site www.moneo.fr. ●

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.08.

Vers la fin d'un minimum d'achat pour régler par carte bancaire

Le ministre des finances, Michel Sapin, souhaite faciliter le paiement par carte bancaire en supprimant le minimum d'achat souvent imposé par les commerçants pour des raisons de coût.

Sans pour autant que "les commerçants eux-mêmes ne soient lésés", le ministre souhaite "qu'il n'y ait plus d'obstacles" et demande que les banques revoient les seuils des terminaux bancaires. Il a également annoncé que des discussions en ce sens étaient engagées avec les banques "pour que nous puissions faire évoluer les modalités de rémunération". ●

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.08.

Le médiateur de la FBF encourage les banques à poursuivre leurs efforts de pédagogie

Paul Loridant, médiateur de la Fédération bancaire Française (FBF) vient de rendre public son rapport pour l'année 2014.

Le nombre de courriers reçus dans le cadre du service de médiation mis par la FBF à la disposition des banques qui ne souhaitent pas se doter d'un médiateur attitré a progressé de 6 % l'an dernier, à 2 984, contre 2 810 en 2013 et 2 545 en 2012.

Sur ce total, 1 833 dossiers entraient dans le champ de compétence du médiateur et 624 (soit 34 %) ont trouvé une solution jugée satisfaisante par les demandeurs.

Comme les années précédentes, les litiges relatifs aux moyens de paiement, au fonctionnement du compte et aux opérations de crédit restent largement en tête des thèmes pour lesquels les requérants demandent l'intervention du médiateur. Les litiges concernant les produits d'épargne ont légèrement baissé.

Cette année encore, Paul Loridant note, pour certains clients, une méconnaissance des "principes de base régissant la profession bancaire" (notamment à propos du droit au prêt ou sur le principe de provision suffisante sur le compte) et, au contraire, pour d'autres, un caractère procédurier avec des saisines très élaborées sur le plan juridique et jurisprudentiel. "Faut-il tirer de ce constat que les consommateurs français tendent à devenir plus procéduriers, à l'instar des consommateurs nord-américains ou que leur niveau de connaissance s'améliore ?", s'interroge le médiateur.

Cependant, ce dernier estime que "souvent un peu de pédagogie et d'attention de la part de la banque envers son client permettent de désamorcer les conflits". ●

Source : rapport du médiateur de la FBF.

Réf. : Le patrimoine privé - C. 03.

IMMOBILIER

Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 29.05.2015		Variation annuelle
Indice IRI (100 au 4 ^e trim. 98)	125,00 (1 ^{er} trim. 15)	125,29 (4 ^e trim. 14)	+ 0,15 %
Indice ICC (100 au 4 ^e trim. 53)	1625 (4 ^e trim. 14)	1627 (3 ^e trim. 14)	+ 0,60 %
Indice ILC (100 au 1 ^{er} trim. 2008)	108,47 (4 ^e trim. 14)	108,52 (3 ^e trim. 14)	+ 0,01 %
Indice BT 01 (100 au 01.07.2010)	104,50 (fév. 15)	104,10 (janv. 15)	- 0,57 %
Indice FFB (1 au 01.01.41)	930,80 (1 ^{er} trim. 15)	930,80 (4 ^e trim. 14)	+ 0,64 %

L'agent immobilier peut percevoir une commission à la fois du vendeur et de l'acquéreur

L'agent immobilier qui détient deux mandats réguliers, l'un du vendeur, l'autre de l'acquéreur, peut percevoir une rémunération du vendeur et de l'acquéreur.

Les faits

Un propriétaire confie à un agent immobilier un **mandat de vendre** sa maison au prix de 310 000 € et moyennant une rémunération de 20 000 € à sa charge.

Deux mois plus tard, un couple donne au même agent immobilier un **mandat de recherche** portant **sur le même bien** et prévoyant une commission de 10 000 € à sa charge.

Une promesse de vente est signée le même jour au prix de 270 000 €, à charge pour les acquéreurs de payer une commission de 20 000 € à l'agent immobilier.

Le vendeur renonce finalement à la vente, mais signe une nouvelle promesse de vente avec les mêmes acquéreurs au prix de 280 000 €.

L'agent immobilier, ayant été tenu à l'écart de cette opération, assigne le vendeur et les acquéreurs en paiement de dommages-intérêts.

La décision de la cour d'appel

La cour d'appel de Pau rejette sa demande.

Elle fonde sa décision sur l'article 73 du décret 72-678 du 20.07.1972, qui interdit à l'agent immobilier, à l'occasion d'une opération spécifiée, de demander ou recevoir directement ou indirectement d'autres rémunérations ou commissions, que celles, dont les conditions sont déterminées dans le mandat.

Pour la cour d'appel, ce texte implique que l'agent immobilier ne peut pas, **pour une même opération**, réclamer une **double commission**, la première au vendeur en vertu du mandat de vente et la seconde aux acquéreurs en vertu du mandat de vente.

La décision de la Cour de cassation

La Cour de cassation censure la décision pour violation de l'article 73 du décret du 20.07.1972. ●

REMARQUE

Un agent immobilier peut-il, pour une même opération, détenir à la fois un mandat du vendeur et un mandat de l'acquéreur et percevoir de chacun d'eux une rémunération ?

Oui, répond la Cour de cassation, qui confirme ainsi une jurisprudence ancienne. Aucune disposition de la loi Hoguet et de son décret d'application ne fait obstacle à ce qu'un agent immobilier détienne un mandat d'un vendeur et un mandat d'un acquéreur pour une même opération.

Il en résulte que le droit à commission existe pour chacun des mandats dès lors que sont respectées les exigences prescrites par les articles 6 de la loi et 73 du décret, peu important qu'aucun des mandats ne mentionne l'existence de l'autre et la commission qui y est attachée (Cass. 1^{re} civ. 13.05.1998 n° 96-17.374).

On peut s'interroger sur l'opportunité de cette solution. Est-il sain qu'un agent immobilier, pour une même opération, représente à la fois l'acquéreur et le vendeur dont les intérêts sont diamétralement opposés ? Mandataire de l'acquéreur, l'agent immobilier sera-t-il enclin à essayer d'obtenir le meilleur prix pour le vendeur qu'il représente également ?

Il existe un réel risque de partialité, surtout lorsque les intéressés ne sont pas au courant du double mandat, aucun des deux actes ne mentionnant l'existence de l'autre ni la commission qui y est attachée (c'était le cas dans l'affaire commentée). La prudence et la transparence commanderaient que l'agent immobilier informe les parties de sa double "casquette"...

Source : Cass. 1^{re} civ. 09.04.2015 n° 14-13.501.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.14.

Investissements locatifs Pinel : les obligations déclaratives sont précisées

La loi de finances pour 2015 a modifié sur divers points les dispositions de l'aide fiscale à l'investissement locatif, anciennement "Dufлот" et rebaptisée désormais "Pinel".

Un décret adapte en conséquence les obligations fiscales déclaratives des contribuables souhaitant bénéficier de la réduction d'impôt.

Elles sont **déjà applicables** pour certaines à compter de la déclaration des revenus produite en 2015.

Pour rappel, le nouveau dispositif, applicable aux **investissements locatifs réalisés du 01.09.2014 au 31.12.2016**, prévoit désormais une **modulation du taux de la réduction d'impôt en fonction de l'engagement initial de location** (12 % pour un engagement de 6 ans, 18 % pour un engagement de 9 ans, taux majorés respectivement à 23 et 29 % pour les investissements réalisés en outre-mer).

Un complément de réduction d'impôt est accordé en cas de prorogation de l'engagement de location.

En outre, pour les investissements réalisés à compter du 01.01.2015, la location à un ascendant ou à un descendant est autorisée, dès lors que les conditions de plafond de loyer et de ressources du locataire sont respectées. ●

Source : Décret n° 2015-503 du 04.05.2016, JO du 06.05.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.24 et Aide-mémoire du patrimoine p 42.

La surface "loi Carrez" d'un logement n'a pas d'incidence sur la taxe foncière

La surface à retenir pour le calcul de la valeur locative servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties est définie par des règles propres figurant dans le Code général des impôts (articles 324 M et suivants de l'annexe III du CGI).

Peu importe, souligne le Conseil d'Etat dans un récent arrêt, que la surface ainsi définie par l'administration fiscale **diffère de la superficie calculée selon les dispositions de la loi Carrez**, qui, pour mémoire, définissent la superficie que le vendeur d'un lot de copropriété a l'obligation de garantir à l'acquéreur.

En l'espèce, le Conseil d'Etat a **rejeté la demande de réduction de taxe foncière** émanant d'un propriétaire d'un appartement au motif qu'elle était établie sur la base d'une surface de **176 m²** alors que la superficie du logement, au regard de la **loi Carrez**, s'établissait à **143,81 m²**. ●

Source : CE, 27.03.2015, n° 374460.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.17.

Une résidence secondaire qui ne trouve pas preneur échappe à la majoration de la taxe d'habitation

L'administration fiscale admet que les résidences secondaires mises en location ou en vente au prix du marché et qui ne trouvent pas preneur ou acquéreur peuvent être dégrévées de la majoration de 20 % de la taxe d'habitation. ●

REMARQUE

Cette majoration peut désormais être instituée par les communes dans lesquelles s'applique la taxe sur les logements vacants (autrement dit, les communes situées dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants marquée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements).

Source : BOI-IF-TH-70 n° 250 et 260. Réf. : **Le patrimoine privé - F. 06.17 et Aide-mémoire du patrimoine p. 63.**

Promesse synallagmatique de vente longue durée : acte authentique obligatoire

Une promesse de vente immobilière conclue pour une durée supérieure à 18 mois, qu'elle soit synallagmatique ou unilatérale, est nulle si elle n'a pas été constatée par acte authentique.

Les faits

Un particulier et une société concluent par acte sous seing privé une promesse synallagmatique de vente d'un terrain, pour une durée de 19 mois. Mais le particulier invoque la nullité de la promesse sur le fondement de l'article L 290-1 du Code de la construction et de l'habitation, selon lequel toute promesse de vente d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier consentie par une personne physique pour plus de 18 mois, ou toute prorogation d'une promesse portant sa durée totale à plus de 18 mois, doit être constatée par acte authentique. La société estime que cet article ne s'applique qu'aux promesses unilatérales de vente. La cour d'appel donne raison au particulier et annule la vente.

La décision de la Cour de cassation

Elle confirme l'arrêt d'appel. L'article L 290-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable à toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble par un particulier. La promesse synallagmatique de vente conclue pour une durée supérieure à 18 mois devait donc en l'espèce être constatée par acte authentique. ●

REMARQUE

L'article L 290-2 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi n° 2012-387 du 22.03.2012, n'est désormais applicable qu'à la promesse unilatérale de vente. La question se posait de savoir si l'article L 290-1 devait continuer à

s'appliquer à l'ensemble des promesses de vente, ou s'il ne concernait désormais que les promesses unilatérales. La Cour de cassation y apporte une réponse par cet arrêt : cet article s'applique aux promesses unilatérales comme synallagmatiques, qui doivent donc être constatées par acte authentique lorsqu'elles sont de longue durée.

Source : Cass. 3^e civ. 18.02.2015, n° 14-14.416.

Réf. : **Le patrimoine privé - F. 06.03.**

Vente de l'immeuble entier : pas de droit de préemption du locataire

Le locataire d'un appartement ne peut pas revendiquer le bénéfice du droit de préemption prévu par la loi de 1989 lorsque la vente porte sur l'immeuble entier.

Les faits

Le locataire d'un appartement refuse l'offre de vente portant sur cet appartement adressée par le propriétaire. Puis l'immeuble entier est vendu. Le locataire demande l'annulation de cette vente : le prix au mètre carré que le bailleur lui avait proposé pour l'appartement est supérieur d'un tiers à celui auquel la transaction a été conclue.

La décision de la Cour de cassation

Elle rejette la demande du locataire : il n'a pas de droit de préemption en cas de vente de la totalité de l'immeuble. ●

REMARQUE

Solution inédite. Pour rappel, lorsque le propriétaire de locaux d'habitation délivre un congé pour vendre, le locataire peut dans les 2 mois accepter l'offre de vente. S'il décide ensuite de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, il doit au préalable en avertir le locataire, à peine de nullité de la vente (loi du 06.07.1989, art. 15 II). Mais la Cour de cassation précise ici que le locataire n'a pas de droit de préemption lorsque le propriétaire vend l'immeuble entier, puisqu'alors la vente n'a pas pour objet l'appartement.

Source : Cass. 3^e civ. 11.03.2015, n° 14-10.447.

Réf. : **Le patrimoine privé - F. 06.09.**

Les professionnels de l'immobilier sont plus optimistes en 2015

56 % des professionnels de l'immobilier se déclarent "**plutôt optimistes**" et 3 % "très optimistes" quant à l'avenir du secteur du logement, tandis que 40 % se disent "pessimistes", selon le 2^e baromètre Crédit Foncier/CSA.

Ce **résultat est très différent** de celui enregistré à la fin de l'année 2014, où seuls 35 % des professionnels de l'immobilier se disaient optimistes tandis que 64 % étaient encore pessimistes.

"Le sentiment d'optimisme est essentiellement **nourri par la baisse historique des taux d'intérêt**, facteur cité par 87 % des professionnels", rapporte le Crédit Foncier. À l'inverse, les pessimistes

citent le **contexte économique** (92 % des réponses) et l'évolution du pouvoir d'achat des ménages (81 %).

Enfin, 58 % des professionnels prévoient une **stabilité des prix dans le neuf** et 56 % anticipent une **baisse des prix dans l'ancien** (de l'ordre de 2 à 5 % pour la moitié d'entre eux et au-delà de 5 % pour 37 % d'entre eux). ●

Source : **Crédit Foncier/CSA, 05.05.2015. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.02.**

Les ventes de logements neufs dopées par le dispositif Pinel

L'augmentation du nombre de ventes de logements neufs amorcée fin 2014 s'est poursuivie au 1^{er} trimestre 2015. Ce sont ainsi 25 826 logements neufs qui ont été

acquis entre janvier et mars, soit **10,4 % de mieux qu'au même trimestre de 2014**, selon les chiffres de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI).

Le "**retour des investisseurs**", qui ont plébiscité le nouveau dispositif d'investissement locatif Pinel, explique en grande partie cette progression du nombre des ventes.

Ces bons chiffres restent toutefois à relativiser. L'**accession à la propriété ne redécolle pas** et enregistre même un recul : -3,3 % du nombre de primo-accédants au 1^{er} trimestre, alors que les conditions de crédit n'ont jamais été aussi favorables.

Cette **embellie ne profite pas encore au secteur de la construction** et ne se traduit toujours pas dans le **nombre de mises en chantier et de permis de construire délivrés, toujours en baisse.** ●

Source : **communiqué FPI du 21.05.2015. Réf. : Le patrimoine privé - F.06.02.**

Retrouvez très prochainement le site de suivi des équivalences de garanties dans votre Espace Adhérent sur le site de l'APIC !

Etre en contact avec tous les professionnels de l'assurance emprunteur, fédérer leurs retours d'expérience et accompagner le mouvement de transparence permis par la Loi Hamon en assurance emprunteur, tels sont les objectifs premiers de ce site, avec pour maître mot, l'amélioration constante de ce dispositif.

