

Patrimoine

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



Sommaire

Banque & crédit

Prêts conventionnés : les taux remontent encore ➡ p. 2

Une dénomination commune et obligatoire des principaux frais et services bancaires est mise en place ➡ p. 2

Le Parlement européen ne veut plus "faire payer" aux contribuables les faillites bancaires ➡ p. 2

Surendettement : la Banque de France publie une nouvelle enquête typologique

Non-mention des frais de privilège de prêteur de deniers : déchéance du droit aux intérêts ➡ p. 3

Immobilier

Révision des loyers : nouvelle baisse de l'ICC ➡ p. 3

Location en meublé "à prix raisonnable" d'une partie de la résidence principale ➡ p. 3

Recentrage du régime fiscal dérogatoire des monuments historiques ➡ p. 4

Duflot : les plafonds de loyers abaissés dans plusieurs communes d'Ile-de-France ➡ p. 4

Deux départements relèvent à leur tour le taux du droit départemental

Calcul des plus-values : la présomption de propriété de l'usufruitier sans incidence ➡ p. 4

Une étude dresse le parcours d'acquisition de la résidence principale ➡ p. 5

Achat immobilier : budget et apport personnel en hausse ➡ p. 5

ZOOM

DEVOIR DE CONSEIL

Pas de devoir de mise en garde de l'emprunteur averti : illustration

Aux termes d'une **jurisprudence désormais constante**, la banque qui accorde un crédit à un emprunteur averti n'est pas tenue de le mettre en garde sur les risques de l'opération.

RAPPEL

La banque est tenue d'un devoir de mise en garde à l'égard de l'emprunteur (ou de la caution) s'il est non averti.

Quand l'emprunteur est une société immatriculée, le caractère averti s'apprécie en la personne des dirigeants.

Les personnes ayant agi au nom d'une société en formation sont tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sauf s'ils sont repris par la société après immatriculation.

Les faits

Une banque consent à une **société en cours d'immatriculation** un prêt pour acheter un fonds de commerce. La société ne reprend pas l'engagement souscrit en son nom par ses fondateurs et les échéances du prêt ne sont pas réglées.

L'un des **associés fondateurs** reproche à la banque d'avoir manqué à son devoir de mise en garde lors de la conclusion du prêt. La banque le poursuit en paiement.

La décision de la Cour de cassation

Jugé que la banque n'était pas tenue d'un devoir de mise en garde envers cet associé fondateur car il avait la qualité d'emprunteur averti :

- lors de la souscription du prêt, il était cadre dans une société ayant la même activité que celle du fonds acquis ;
- il détenait la moitié des parts de la société en formation ;
- il était personnellement intéressé à l'acquisition du fonds de commerce ;
- l'associé fondateur était donc en mesure de disposer de tous les renseignements utiles pour apprécier l'opportunité de recourir au crédit litigieux. ●

REMARQUE

La qualité de professionnel averti est en pratique souvent déduite des fonctions de direction que l'emprunteur ou la caution exerce dans la société garantie et d'autres entités économiques, mais ce n'est pas automatique.

A l'inverse, dans une précédente affaire (Cass. com. 05.11.2013 n° 11-25.111), la Cour de cassation a refusé de considérer qu'un dirigeant, qui dispose d'une expérience et d'une compétence dans la gestion de sociétés, puisse être qualifié d'emprunteur non averti pour la seule raison qu'il n'a pas de compétence particulière dans la nouvelle activité financée.

Pour la Cour de cassation, il s'agit d'apprécier le caractère de personne avertie :

- au regard de sa capacité à évaluer lui-même les risques de l'opération financée,
- et non au regard de la connaissance de l'activité que peut avoir le dirigeant.

Source : Cass. com. 18.03.2014 n° 12-28.784.

Réf. : La conformité.

BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

	Derniers chiffres connus		Variation (%)
	au 30.04.2014	au 27.03.2014	
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 %	-

Prêts conventionnés : les taux remontent encore

Les taux plafonds (hors assurance) des PC autorisés à compter du **01.05.2014** sont les suivants. ●

Types de prêts	Taux plafonds	
	PC classiques	
Prêts à taux fixe :		
• durée n'excédant pas 12 ans	4,55 %	3,95 %
• durée comprise entre 12 et 15 ans	4,75 %	4,15 %
• durée comprise entre 15 et 20 ans	4,90 %	4,30 %
• durée supérieure à 20 ans	5,00 %	4,40 %
Prêts à taux révisable	4,55 %	3,95 %

(1) Le taux des prêts d'accession sociale (PAS) en métropole ne peut excéder le taux maximal applicable aux PC classiques, diminué de 0,6 point.

Source : avis SGFGAS PC n° 55 du 01.04.2014. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.15 et Aide-mémoire du patrimoine p. 30.

Une dénomination commune et obligatoire des principaux frais et services bancaires est mise en place

La loi du 26.07.2013 de séparation et de régulation des activités bancaires impose aux banques de respecter "une dénomination commune des principaux frais et services bancaires" dans leurs plaquettes tarifaires.

Un décret vient de définir une liste d'une cinquantaine de frais et services faisant désormais l'objet de désignations normalisées. Les banques devront obligatoirement les utiliser afin de simplifier, pour le consommateur, la comparaison entre les différentes enseignes. Les nouvelles dispositions s'appliquent aux plaquettes dont les tarifs sont modifiés à partir du :

- 01.04.2014 pour les publications électroniques,
- 01.07.2014 pour les publications papier. ●

Source : décret n° 2014-373 du 27.03.2014, JO du 29.03.2014.
Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.04.

Le Parlement européen ne veut plus "faire payer" aux contribuables les faillites bancaires

Le Parlement européen vient d'adopter 3 textes visant à garantir que "les dettes des banques ne soient plus épongées par les contribuables".

La **directive sur le redressement et la résolution des crises bancaires** contient notamment une nouvelle règle dite "de bail in" afin que ce soient les actionnaires et les créanciers qui supportent les défaillances bancaires et non plus les contribuables.

Si des ressources supplémentaires étaient nécessaires, un **fonds de résolution bancaire unique** financé par les banques européennes entrera en action. Cette nouvelle instance sera issue de la fusion des fonds de résolution des différents Etats membres de l'Union.

Enfin, sera créé un conseil de résolution unique dont la mission principale sera de gérer la liquidation des banques en difficulté.

La **directive sur la garantie des dépôts** sera améliorée. Les Etats membres seront obligés d'établir leur propre système de garantie jusqu'à 100 000 € (ce qui est déjà le cas en France) quand une banque en difficulté n'est pas en mesure de le faire.

Les députés européens ont également inséré une disposition "sur les soldes temporaires élevés". Si un compte de dépôt dispose de plus de 100 000 €, l'intégralité ou une partie de ces montants plus élevés sera protégée pendant au moins 3 ans. ●

Source : communiqué du Parlement européen du 15.04.2014.
Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.01.

Surendettement : la Banque de France publie une nouvelle enquête typologique

La population des ménages surendettés demeure caractérisée en 2012 par la **prédominance de personnes vivant seules** – célibataires, séparées, divorcées ou veuves (64,4 %) – n'ayant pas de personnes à charge (51,5 %), selon la dernière enquête typologique menée par la Banque de France.

Les **classes d'âge** des 35 à 44 ans et, dans une moindre mesure, des 45 à 54 ans, sont les plus représentées (respectivement 27,5 % et 25,9 %). La Banque de France souligne néanmoins la part non négligeable des plus de 55 ans : 22,6 %. L'analyse de la situation au regard du logement confirme la présence majoritaire de personnes locataires (78,3 %).

Au regard de l'**emploi**, les données de la Banque de France confirment également l'importance des difficultés professionnelles rencontrées par les personnes surendettées, caractérisée notamment par la présence de :

- 26,9 % de chômeurs,
- 11,6 % de personnes sans profession,
- 9,9 % de personnes sans activité professionnelle :
 - invalidité,
 - congé maladie de longue durée,
 - congé parental.

La part de ces différentes situations (48,4 %) est en augmentation de 1 point par rapport à 2011. Parallèlement, précise la Banque de France, la part des surendettés salariés en activité reste stable, à 38,8 %, en 2012 (39 % en 2011).

D'un point de vue **socioprofessionnel**, les employés (35,7 %) et les ouvriers (24,8 %) demeurent les plus représentés parmi les personnes surendettées, dans le prolongement de la tendance observée les années précédentes. ●

Source : Banque de France, Enquête typologique sur le surendettement des ménages - mars 2014. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.04.

Non-mention des frais de privilège de prêteur de deniers : déchéance du droit aux intérêts

Encourt la déchéance du droit aux intérêts le prêteur qui omet de mentionner dans l'offre de prêt l'évaluation du coût d'inscription du **privilège de prêteur de deniers, sûreté réelle à laquelle est conditionnée la conclusion du prêt.**

Les faits

Un société civile immobilière contracte un prêt immobilier garanti par un privilège de prêteur de deniers.

Invoquant une erreur dans le **calcul du taux effectif global (TEG)**, la SCI assigne le prêteur pour le voir condamner à la déchéance du droit aux intérêts, au remboursement des intérêts déjà versés et à des dommages-intérêts.

La SCI est déboutée en première instance et en appel, la cour d'appel considérant que le document produit par la SCI comme constituant l'**offre de prêt** n'est en réalité qu'une simple proposition de l'établissement de crédit qui, non revêtue de la signature des parties, ne les engage pas.

La décision de la Cour de cassation

La Cour de cassation ne partage pas cette analyse :

- d'une part, l'acte notarié mentionne l'acceptation par l'emprunteur de l'offre de prêt litigieuse ;
- d'autre part, l'offre se borne à énoncer que le coût approximatif de la garantie conditionnant la conclusion du prêt est nul, alors que l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers entraîne nécessairement des frais qui peuvent être évalués et que leur omission fait encourir au prêteur la déchéance de son droit aux intérêts en application de l'article L. 312-33 du Code de la consommation. ●

**Source : Cass. 1^{re} civ. 9 avril 2014 n° 12-28.914 (n° 424 F-D).
Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.10 et F. 03.14.**

IMMOBILIER

Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 30.04.2014		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)	883,50 (janv. 14)	882,40 (déc. 13)	- 0,12 %
Indice FFB (1 au 01.01.41)	924,90 (1 ^{er} trim. 14)	920,80 (4 ^e trim. 13)	+ 0,55 %

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 1615 au 4^e trimestre 2013, soit une baisse de 1,46 % en glissement annuel. Il s'agit de la 3^e baisse consécutive de l'ICC (-2,18 % au 3^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 4^e trimestre 2013 à 108,46 soit une hausse de 0,11 % sur 1 an,
- et l'**ILAT** (indice des loyers des activités tertiaires) qui s'établit à 107,26 au 4^e trimestre 2013 également, soit une hausse de 0,50 % sur 1 an.

L'**IRL** (indice de référence des loyers), qui s'applique notamment à la révision des loyers des baux d'habitation, atteint 125,00 au 1^{er} trimestre 2014, soit une évolution de + 0,60 % sur 1 an. ●

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

Location en meublé "à prix raisonnable" d'une partie de la résidence principale

Les revenus provenant de la location de locaux d'habitation meublés effectuée à titre habituel sont normalement imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux), quelle que soit la qualité du loueur (professionnel ou non professionnel).

Par exception, les profits tirés de la location (ou sous-location) sont exonérés :

- si les pièces louées font partie de la **résidence principale** du bailleur (l'exonération s'applique, en principe, aux personnes qui réduisent le nombre de pièces qu'elles occupent dans leur logement principal) et constituent, pour les personnes accueillies, leur résidence principale,
- et si le prix de location demeure fixé dans des "**limites raisonnables**".

Pour **2014**, cette condition de prix raisonnable est réputée remplie lorsque le loyer annuel par m² de surface habitable, charges non comprises, n'excède pas **183 €** en Île-de-France et **134 €** dans les autres régions. ●

**Source : BOFIP, BOI-BIC-CHAMP-40-20 n° 160, 15.04.2014.
Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.23 et F. 06.33.**

Recentrage du régime fiscal dérogatoire des monuments historiques

La loi de finances pour 2014 prévoit que seuls les immeubles historiques **classés ou inscrits au titre des monuments historiques** ou disposant du **label de la Fondation du patrimoine** bénéficient, à compter de l'imposition des revenus de 2014, du régime fiscal dérogatoire des monuments historiques (relatif à la prise en compte des charges foncières).

En conséquence, les propriétaires d'immeubles ayant fait l'objet d'un **simple agrément ministériel** en raison de leur caractère historique ou artistique particulier ne pourront donc plus bénéficier de ce régime, **sauf** s'ils obtiennent une inscription ou une labellisation.

L'administration fiscale, qui intègre cette nouvelle disposition dans sa documentation de base, rappelle toutefois que des dispositions transitoires sont prévues afin de maintenir jusqu'au terme de chaque agrément délivré le bénéfice du régime dérogatoire (l'agrément suppose un engagement sur 15 ans).

Celui-ci **continuera donc de s'appliquer** aux immeubles :

- ayant fait l'objet d'un agrément avant le 01.01.2014,
- ou dont la demande d'agrément a été déposée auprès de la Direction générale des finances publiques au plus tard le 31.12.2013 et pour lesquels un agrément ministériel sera délivré après cette date, à titre de mesure de tempérament. ●

Source : BOI-IR-BASE-20-40 et BOI-RFPI-SPEC-30, 17.04.2014.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.31.

Duflot : les plafonds de loyers abaissés dans plusieurs communes d'Ile-de-France

L'article 199 novovicies du CGI prévoit que les plafonds de loyer peuvent être **réduits** par le préfet de région, après avis du comité régional de l'habitat, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.

Le préfet d'Ile-de-France vient d'user de cette faculté pour plusieurs communes situées en **zone A bis** et en **zone A**.

Les plafonds de loyers sont ainsi abaissés de :

- 16,72 €/m² à 14,21 €/m² pour certaines communes classées en zone A bis (Le Pecq, Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen, Bry-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Villejuif),
- 12,42 €/m² à 11,17 €/m² pour certaines communes classées en zone A (13 communes de Seine-et-Marne, 18 communes des Yvelines, 18 communes de l'Essonne, 4 communes de Seine-Saint-Denis et 10 communes du Val-d'Oise). ●

Source : Préfecture d'Ile-de-France, arrêté n° 2014087-0001 du 28.03.2014.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.24.

Deux départements relèvent à leur tour le taux du droit départemental

L'**Aveyron** et la **Saône-et-Loire** viennent compléter la liste des départements qui procèdent à un relèvement temporaire du droit départemental d'enregistrement appliqué aux ventes de biens immobiliers, comme la loi les y autorise.

Celui-ci passe de 3,80 % à **4,50 %** dans ces deux départements à partir du 1^{er} mai et jusqu'au 29.02.2016.

Une dizaine de départements n'ont pour le moment pas encore pris de disposition en ce sens, dont les Bouches-du-Rhône, l'Isère, la Loire-Atlantique, les Yvelines et le Val-d'Oise. ●

Source : DGFIP. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.16.

Calcul des plus-values : la présomption de propriété de l'usufruitier sans incidence

Les faits

3 ans avant son décès, un homme vend à sa légataire universelle la nue-propriété d'une maison dont il se réserve l'usufruit. Quelques mois après son décès, la maison est vendue par la légataire devenue pleine propriétaire. Dans sa déclaration de plus-value, la légataire retient comme prix d'acquisition la valeur en pleine propriété du bien au jour de son entrée dans son patrimoine, c'est-à-dire au jour de l'achat de la nue-propriété.

Lors du contrôle de la déclaration de succession, l'administration met en œuvre la présomption de l'article 751 du CGI, selon laquelle l'usufruitier d'un bien dont la nue-propriété appartient à un légataire, un donataire ou un héritier présomptif est réputé, sur le plan fiscal, en avoir conservé la pleine propriété. Les droits de succession sont donc établis sur la valeur de la pleine propriété de la maison au moment du décès.

La légataire demande alors que la plus-value immobilière soit recalculée, en conséquence, à partir d'un prix d'acquisition correspondant à la valeur retenue pour les droits de succession. Le tribunal administratif fait droit à sa demande.

La décision de la Cour administrative

La Cour administrative d'appel en juge autrement. Si les dispositions de l'article 751 du CGI instituent, au regard des droits de mutation par décès, une **présomption de fictivité de l'acte d'acquisition de la nue-propriété, elles sont sans incidence :**

- sur la **validité de cet acte,**
- et, par suite, sur **sa prise en compte pour le calcul de la plus-value de cession ultérieure** du bien. ●

Source : CAA Bordeaux 28.03.2014 n° 12BX00643, 4^e chambre.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.01 et F. 06.20.

Une étude dresse le parcours d'acquisition de la résidence principale

Le Crédit Foncier vient de dévoiler les résultats d'une étude sur le parcours d'acquisition de la résidence principale de 3 700 ménages français.

Les acquéreurs se tournent **majoritairement vers l'ancien**, qu'il s'agisse de l'achat d'une maison (56 %) ou d'un appartement (64 %).

6 personnes sur 10 ayant réalisé une acquisition au cours de la 1^{re} année de recherche ont dû faire des **concessions** par rapport au projet initialement envisagé. Ces concessions sont principalement liées à l'emplacement géographique (21 % disent s'être éloignés du lieu où ils souhaitaient acheter) et à la taille du logement (20 % disent avoir acheté un logement plus petit qu'espéré).

Pour réaliser leur acquisition, 3 personnes sur 10 affirment avoir **dépassé leur budget** initial, en moyenne de 10 %.

Les parcours d'acquisition varient bien évidemment selon la taille de la commune, la zone géographique et la situation familiale.

Il s'écoule en moyenne 7 mois entre le début des recherches et la signature d'un compromis (plus de 8 mois dans les villes de plus de 100 000 habitants) et les ménages acquéreurs ont visité en moyenne 7 biens, "nombre moyen avec de très forts écarts (...) qui tend à augmenter en fonction de la taille de la ville", indique le Crédit Foncier. ●

Source : Crédit Foncier, "Parcours d'acquisition de la résidence principale : du rêve à la réalité", avril 2014. Réf. : Le patrimoine privé - C. 06.

Achat immobilier : budget et apport personnel en hausse

Le groupe "PAP - De Particulier à Particulier" vient de réaliser une nouvelle enquête pour déterminer le profil des personnes qui projettent d'acheter un bien immobilier.

La 6^e édition de cette enquête met en lumière une tendance forte : les candidats à l'acquisition sont de **plus en plus âgés** (57 % ont 40 ans et plus et la proportion des retraités a doublé en 5 ans) et disposent d'un **apport personnel en constante augmentation**.

Plus de 1/3 des candidats à l'acquisition prévoient de financer 50 % ou plus de leur achat immobilier sans recourir à un prêt. Pour la grande majorité des sondés (78,6 %), l'apport est constitué de leurs économies personnelles.

2/3 des sondés sont déjà propriétaires d'un logement et les candidats sont principalement issus des classes sociales supérieures (44,7 % sont cadres supérieurs ou exercent une profession libérale).

Le **montant moyen des projets** d'acquisition **s'est enchéri**. 1/4 des sondés envisage de dépenser plus de 400 000 €, contre 17,4 % en 2011, et 1 sur 2 s'est constitué un budget de 250 000 €, contre près de 43 % en 2011.

Enfin, c'est avant tout la recherche d'une sécurité pour la retraite et d'un meilleur cadre de vie qui motive l'acte d'achat. ●

Source : Enquête PAP sur l'habitat 2014, 03.04.2014. Réf. : Le patrimoine privé - C. 06.