

Patrimoine

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



ZOOM

CONTRAT D'ASSURANCE EMPRUNTEUR

La cour d'appel de Bordeaux accueille une demande de résiliation annuelle

L'article L. 113-12 du Code des assurances autorise l'assuré (et l'assureur) à **résilier un contrat d'assurance-non-vie à l'expiration d'un délai de 1 an**, par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception au moins 2 mois avant l'échéance.

Cette faculté de résiliation annuelle constitue une **règle impérative également ouverte aux contrats d'assurance emprunteur**, juge la cour d'appel de Bordeaux.

La décision aurait fait l'objet d'un pourvoi en cassation. Les enjeux financiers sont très importants, pour ne pas dire "colossaux", pour les établissements prêteurs et assureurs.

Reste à savoir, une fois le pourvoi confirmé, si la Haute Cour maintiendra sa position de 1987 selon laquelle la faculté de résiliation annuelle est effectivement ouverte aux contrats d'**assurance "mixte"** tels que les contrats d'assurance emprunteur.

REMARQUE

Cette notion d'assurance mixte a été créée par la Cour de cassation.

La Haute Cour (Cass. 1^{re} civ. 07.07.1987 n° 85-14605) a ainsi jugé qu'une assurance portant sur le risque d'insolvabilité des emprunteurs du fait de leur mort ou de leur invalidité était une "assurance mixte" soumise, comme telle, à la possibilité de résiliation annuelle prévue à l'article L. 113-12.

Pour autant, l'arrêt de la cour d'appel de Bordeaux ne fait pas référence à cette décision.

Les faits

Le 02.11.2010, un particulier souscrit deux prêts immobiliers, chacun couvert par un contrat d'assurance collectif proposé par sa banque. Par courrier recommandé du 24.10.2012, il notifie à sa banque une demande de résiliation des deux contrats d'assurance de prêt à leur date d'échéance annuelle, soit au 31.12.2012 : il souhaite leur substituer d'autres contrats d'assurance (moins chers) présentant des garanties équivalentes. La banque s'oppose à la délégation d'assurance en cours de prêt, mais propose de renégocier les conditions de cotisations pour les diminuer. L'emprunteur refuse et porte l'affaire devant les tribunaux. Débouté, il fait appel.

La décision de la cour d'appel

La cour d'appel accueille la demande de résiliation annuelle de l'emprunteur et condamne la banque pour l'avoir refusée.

Pour refuser la résiliation, la banque se fondait essentiellement sur l'article L. 312-9 du Code de la consommation qui, dans sa rédaction applicable au présent litige, permet à l'emprunteur, au moment de l'adhésion, de substituer au contrat d'assurance de groupe proposé par le prêteur un autre contrat, présentant un niveau de garantie équivalent. La banque faisait ainsi valoir que cette possibilité n'était ouverte à l'emprunteur qu'au moment de la formation du contrat et non en cours d'exécution.

REMARQUE

L'article L. 312-9 applicable au présent litige est celui issu de la loi Lagarde du 01.07.2010.

Sommaire

Banque & crédit

Assurance emprunteur : les garanties perte d'emploi en nette progression en 2013 ➡ p. 2

Surendettement : lorsque la valeur de la résidence principale excède le montant des dettes ➡ p. 2

Faute de l'acheteur qui demande simultanément un prêt immobilier et un prêt professionnel ➡ p. 3

Nouvelle baisse des taux des prêts conventionnés ➡ p. 3

Immobilier

La commission est due à l'agent immobilier par l'entremise duquel l'opération est conclue ➡ p. 4

Aucune commission n'est due à l'agent immobilier si l'opération n'a pas été effectivement conclue ➡ p. 4

Taxe foncière : imposition comme propriétés non bâties d'immeubles en ruine ou en reconstruction inutilisables ➡ p. 4

Résidences de tourisme : modification des conditions de classement ➡ p. 4



A défaut de dispositions spécifiques, la cour juge que l'article L. 312-9 du Code de la consommation, dans sa version antérieure à la loi Hamon du 17.03.2014, n'a pas pour effet d'exclure toute faculté de résiliation en cours du contrat d'assurance.

L'exercice de cette faculté de résiliation en cours de contrat relève ainsi des règles générales régissant le contrat d'assurance, notamment de l'article L. 113-12 du Code des assurances.

Or, la faculté de résiliation annuelle prévue à l'article L. 113-12 du Code des assurances exclut expressément les seuls contrats d'assurance-vie. Restent donc soumis à cette possibilité de résiliation les contrats d'assurance de prêt, dans la mesure où ceux-ci ne garantissent pas exclusivement des risques vie [NDLR : décès, par exemple], mais également des risques dommages [NDLR : autonomie et invalidité, en l'espèce].

La cour relève également que **l'article L. 113-12 est d'ordre public** et que ce texte ne peut être modifié par convention [NDLR : par exception, il peut cependant être dérogé à la règle pour les contrats individuels d'assurance maladie et pour la couverture des risques autres que ceux des particuliers].

Ne peuvent donc pas y déroger les conditions générales du contrat de prêt soumettant la résiliation de l'adhésion par l'emprunteur à l'accord de l'établissement du prêteur, pour légitimer le refus de résiliation : accord qui n'a pas été donné en l'espèce.

Une plus grande incertitude s'agissant d'offres de prêts émises à compter du 26.07.2014 (ce qui n'est pas le cas en l'espèce)

Quelle sera en effet l'articulation future entre :

- les dispositions de l'article L. 113-12 du Code des assurances, d'ordre public,
- et celles de l'article L. 312-9 du Code de la consommation issu de la loi Hamon du 17.03.2014 : est ici plus précisément visée la faculté pour l'emprunteur, en cas de résiliation du contrat d'assurance emprunteur au-delà de 12 mois à compter de la signature de l'offre de prêt en vertu de l'article L. 113-12 du Code des assurances, de lui substituer un autre contrat d'assurance, cette faculté de substitution étant alors encadrée par le contrat de prêt ?

Le Code de la consommation évoque ici explicitement le droit de résiliation annuelle prévue à l'article L. 113-12 du Code des assurances. Mais il stipule également que la faculté de substitution (existence et modalités) relève des clauses contractuelles. ●

REMARQUE

Outre cette faculté de substitution au-delà de 12 mois, le nouvel article L. 312-9 du Code de la consommation, issu de la loi Hamon du 17.03.2014 et applicable aux offres de prêts émises à compter du 26.07.2014, dispose que le prêteur ne peut pas refuser en garantie un contrat d'assurance alternatif présentant un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe qu'il propose :

- jusqu'à la signature de l'offre d'un prêt immobilier,
- et également en cas de résiliation par l'emprunteur du contrat d'assurance dans les 12 mois à compter de cette offre.

Toute décision de refus doit être motivée.

Source : CA Bordeaux 23.03.2015 n° 13/07023.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 05.05 et F. 03.10.

BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

	Derniers chiffres connus	
	au 01.05.2015	au 01.04.2015
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 : les garanties perte d'emploi en nette progression en 2013

Une récente étude publiée par la FFSA (Fédération française des sociétés d'assurances) et le GEMA (Groupement des entreprises mutuelles d'assurance) dresse le bilan des contrats d'assurance emprunteur en 2013.

Principal enseignement de cette étude : alors que la collecte globale n'augmente que très légèrement (+ 1 % sur 1 an), les cotisations au titre des garanties perte d'emploi affichent une nette **progression de 9 %**, mais ne représentent encore que **3,7 % de la collecte globale**. A titre indicatif, celles relatives aux garanties décès restent stables et celles relatives aux garanties incapacité-invalidité augmentent de 3%. ●

Source : FFSA et GEMA, Etudes et statistiques, 24.03.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.10.

Surendettement : lorsque la valeur de la résidence principale est supérieure au montant des dettes

La situation de surendettement d'un débiteur peut être caractérisée même si la valeur de sa résidence principale est supérieure au montant de ses dettes.

Les faits

➔ **1^{er} arrêt** : deux particuliers forment un recours contre la décision d'une commission de surendettement qui avait déclaré irrecevable la demande de traitement de leur situation financière. Le jugement attaqué déclare leur recours non fondé : ils ne peuvent pas être déclarés en situation de surendettement puisque l'aliénation de leur résidence principale leur permettrait d'apurer l'ensemble de leurs dettes et de faire face aux frais de relogement.

➔ **2^e arrêt** : une banque forme un recours contre la décision d'une commission de surendettement ayant déclaré irrecevable la demande de

traitement de la situation de deux particuliers. Le jugement attaqué rejette cette demande, estimant que si le seul fait d'être propriétaire de sa résidence principale ne peut être tenu comme empêchant que la situation de surendettement soit caractérisée, la situation des débiteurs doit cependant s'apprécier en tenant compte de l'ensemble des éléments d'actif composant leur patrimoine, et notamment de la valeur du bien immobilier dont ils sont propriétaires. En l'espèce, la résidence principale a une valeur "largement supérieure au passif".

La décision de la Cour de cassation

Censure de la Cour de cassation. La Cour annule les jugements au visa de l'article L. 330-1 du Code de la consommation, dans sa rédaction issue de l'article 69 de la loi du 26.07.2013. ●

REMARQUE

Par deux décisions du même jour, la Cour de cassation apporte les deux premières illustrations à la loi n° 2013-672 du 26.07.2013 concernant la situation de surendettement du débiteur propriétaire de sa résidence principale.

Cette loi a pour but de favoriser le maintien du débiteur propriétaire dans son logement. Elle prévoit que la situation de surendettement peut être caractérisée même si la valeur estimée de la résidence principale du débiteur à la date du dépôt du dossier est égale ou supérieure au montant de l'ensemble de ses dettes non professionnelles exigibles et à échoir.

Cette loi a pu s'appliquer en l'espèce, même si les commissions de surendettement avaient été saisies avant son entrée en vigueur, le 01.01.2014 : elle est applicable aux procédures de surendettement en cours à cette date.

Source : Cass. 2^e civ. 19.02.2015 n° 14-10.268 et n° 13-28.236.

Réf : Le patrimoine privé - F. 03.19.

L'acheteur qui demande simultanément un prêt immobilier et un prêt professionnel commet une faute

Celui qui demande simultanément un prêt pour l'achat d'une habitation et un autre pour l'achat d'un bâtiment professionnel complique la situation à examiner par la banque, entraînant le refus du prêt "immobilier". Il empêche l'accomplissement de la condition suspensive.

Les faits

Une promesse synallagmatique de vente est signée sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

Les acheteurs renoncent à l'acquisition au motif que le prêt a été refusé par la banque.

Les vendeurs considèrent que les acheteurs n'ont pas fait les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt et les assignent en paiement de la clause pénale.

La décision de la cour d'appel

La cour d'appel de Poitiers condamne les acheteurs.

Les acheteurs :

- n'ont pas informé les vendeurs que le prêt "immobilier" qu'ils sollicitaient était un **prêt relais** et ont simultanément saisi la banque d'une demande de **prêt pour l'achat d'un bâtiment professionnel**,
- ont par conséquent compliqué la situation à examiner par la banque, conduisant celle-ci à formuler des exigences supérieures en termes de garantie,
- enfin, ont empêché l'accomplissement de la condition suspensive, l'ajout de la demande de prêt professionnel ayant entraîné le refus de prêt.

La décision de la Cour de cassation

La Cour de cassation confirme la solution de la cour d'appel. ●

REMARQUE

La condition suspensive d'obtention d'un prêt est réputée réalisée si l'emprunteur en empêche la réalisation (C. civ. art. 1178).

Le fait pour l'emprunteur de ne pas respecter les prévisions de la promesse de vente relatives au financement peut constituer une faute (Cass. 3^e civ. 30.03.2004 n° 02-11.688).

Tel est le cas lorsque le prêt sollicité est d'un montant plus élevé que celui prévu dans la condition suspensive (Cass. 3^e civ. 16.01.2013 n° 11-26.557).

Dans l'arrêt commenté, ne correspond pas à l'opération envisagée par la promesse la demande cumulée de plusieurs financements qui se fondait :

- d'une part, sur la revente aléatoire du bien des acheteurs,
- et, d'autre part, sur une analyse de leurs ressources commerciales.

Source : Cass. 3^e civ. 17.02.2015 n° 13-17.201 (n° 179 FD).

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.10 et F. 03.15.

Nouvelle baisse des taux des prêts conventionnés

Le taux de référence à prendre en considération pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés (PC) accordés à compter du 01.05.2015 est fixé à 0,65 % (contre 0,95 % depuis le 01.03.2015).

Depuis le 1^{er} mai, compte tenu de la marge applicable et du taux de référence, les taux plafonds (hors assurance) des prêts conventionnés pour la métropole sont donc les suivants. ●

Types de prêts	Taux plafonds	
	PC classiques	PAS (1)
Prêts à taux fixe :		
• durée n'excédant pas 12 ans	2,95 %	2,35 %
• durée comprise entre 12 et 15 ans	3,15 %	2,55 %
• durée comprise entre 15 et 20 ans	3,30 %	2,70 %
• durée supérieure à 20 ans	3,40 %	2,80 %
Prêts à taux révisable	2,95 %	2,35 %

(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 du 01.04.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.16 et Aide-mémoire du patrimoine p. 30.

IMMOBILIER

Coût de la construction (Indices)

	Derniers chiffres connus au 22.04.2015		Variation annuelle
Indice IRL (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)	104,10 (janv. 15)	104,50 (déc. 14)	- 1,05 %
Indice FFB (1 au 01.01.41)	930,80 (4 ^e trim. 14)	926,80 (3 ^e trim. 14)	+ 1,09 %

La commission est due à l'agent immobilier par l'entremise duquel l'opération a été conclue

La personne qui donne à plusieurs agents immobiliers un **mandat non exclusif de vendre un même bien** ne doit la commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue, même si l'acheteur lui a été précédemment présenté par un autre.

Les faits

Le propriétaire indivis d'une maison confiée à deux agences différentes un mandat non exclusif de vente. L'une des agences fait visiter le bien à deux reprises à un couple. Quelques jours plus tard, le couple fait une troisième visite, mais avec l'autre agence et signe, par son entremise, une promesse de vente après négociation du prix et de la commission. L'agence qui a présenté le bien en premier aux acquéreurs réclame en justice le paiement de sa commission au vendeur.

La décision de la cour d'appel

La cour d'appel fait droit à sa demande et condamne le propriétaire à lui payer la somme prévue par la clause pénale du mandat. Elle trouve surprenant que lors de la visite avec la seconde agence le bien ait été présenté à un prix inférieur à celui imposé par l'autre agence lors des deux premières visites. Selon elle, le propriétaire a donné des instructions en ce sens à la seconde agence quelques jours après les deux premières visites avec l'autre agence dont il avait forcément connaissance.

La décision de la Cour de cassation

La Cour de cassation censure la décision de la cour d'appel : en présence de plusieurs mandats non exclusifs de vendre un même bien, le propriétaire n'est tenu de payer la commission qu'à l'agence par l'entremise de laquelle l'opération est effectivement conclue, même si l'acquéreur lui a été précédemment présenté par un autre professionnel. Ce dernier peut juste prétendre à des dommages-intérêts s'il prouve une faute du vendeur qui l'aurait privé de la réalisation de la vente, faute non prouvée en l'espèce. ●

REMARQUE

La solution n'est pas nouvelle. Le vendeur n'est tenu de payer une rémunération qu'à l'agent par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue, même si l'acquéreur lui a été

précédemment présenté par un autre agent immobilier ; le professionnel qui a présenté l'acquéreur en premier peut seulement obtenir des dommages-intérêts s'il parvient à prouver la faute du vendeur qui l'aurait privé de la réalisation de la vente (Cass. 1^{er} civ. 15.05.2007 n° 06-13.988 ; Cass. 3^e civ. 16.10.2013 n° 12-23.383).

En présence d'une clause du mandat faisant interdiction au vendeur de traiter directement avec un acquéreur présenté par l'agence, il ne lui est pas interdit de traiter avec cet acquéreur à des conditions différentes, ce qui est le cas lorsque la vente est réalisée par l'intermédiaire d'une autre agence à un prix et avec une commission moindres (Cass. 3^e civ. 16.10.2013 n° 12-23.383).

Source : Cass. 1^{er} civ. 15.01.2015 n° 13-25.955 (n° 58 F-D).

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.14.

Aucune commission n'est due à l'agent immobilier si l'opération n'a pas été effectivement conclue

Aucune rémunération ne peut être exigée ou acceptée par l'agent immobilier qui a concouru à une opération qui n'a pas été effectivement conclue. Lorsque l'engagement des parties est soumis à une condition suspensive, l'opération ne peut être regardée comme effectivement conclue tant que cette condition ne s'est pas réalisée.

Les faits

Un couple signe, par l'entremise d'une agence immobilière, une **promesse synallagmatique de vente** par laquelle il s'engage à acquérir un bien, sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt. Il **renonce à acheter**. Parce qu'il s'est abstenu de solliciter le prêt convenu, l'agence immobilière l'assigne en paiement de dommages-intérêts.

La décision de la cour d'appel

La cour d'appel condamne le couple à payer à l'intermédiaire le montant de sa commission. La promesse synallagmatique de vente ne contenant **pas de faculté de dédit**, les juges considèrent que l'engagement des acquéreurs doit être regardé comme définitif. Ces derniers n'ayant entrepris aucune démarche pour obtenir leur prêt, ils ont empêché l'accomplissement de la **condition suspensive**, de sorte que celle-ci doit être **réputée accomplie** en application de l'article 1178 du Code civil. La vente doit donc être considérée comme réalisée.

La décision de la Cour de cassation

La Cour de cassation censure la décision de la cour d'appel : l'agent immobilier n'a droit à aucune commission faute de réalisation effective de l'opération. Il peut juste prétendre à des dommages-intérêts si l'échec de la vente est imputable aux acquéreurs. ●

REMARQUE

Jurisprudence constante. Ce n'est qu'une fois la vente conclue et constatée dans un acte écrit que l'agent immobilier a droit au paiement de sa commission. Lorsque l'engagement des parties contient une condition suspensive de l'obtention d'un prêt et que celle-ci est réputée accomplie en vertu de l'article 1178 du Code civil parce que l'acquéreur en a empêché la réalisation (il n'a entrepris aucune démarche pour obtenir son

financement), l'agent immobilier n'a pas droit à sa rémunération faute de réalisation effective de l'opération (Cass. 3^e civ. 11.03.2009 n° 07-20.509). Mais en pareil cas, il peut obtenir réparation du préjudice subi s'il prouve une faute de l'acquéreur (Cass. 1^{re} civ. 13.12.2012 n° 11-13.295, espèce dans laquelle la faute n'a pas été retenue).

Source : Cass. 1^{re} civ. 04.02.2015 n° 13-27.312 (n° 110 F-D).

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.14.

Taxe foncière : imposition comme propriétés non bâties d'immeubles en ruine ou en reconstruction inutilisables

La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie annuellement sur les "propriétés bâties sises en France" (CGI art. 1380). Toutes les constructions ne sont pas imposables à la taxe. En effet, pour qu'une imposition soit établie, il est nécessaire qu'elles présentent le caractère de véritables bâtiments.

Le Conseil d'Etat précise qu'un **immeuble impropre à toute utilisation** dans son ensemble au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ne constitue pas une propriété bâtie soumise à la taxe foncière sur les propriétés bâties, mais doit être assujéti à la **taxe foncière sur les propriétés non bâties**. C'est le cas :

- d'un immeuble à usage de **bureaux** et de **stockage délabré et en ruine** en raison des importantes dégradations qu'il a subies,
- ou encore d'un immeuble qui fait l'objet, préalablement à sa reconstruction, d'une **démolition**, même partielle, qui affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle lui fait perdre, durant les travaux, son caractère de propriété bâtie. ●

Source : CE 16.02.2015 n° 369862 et n° 364676.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.17.

Résidences de tourisme : modification des conditions de classement

Le classement d'un établissement dans la catégorie des résidences de tourisme n'est possible que si celui-ci est constitué d'au moins 70 % de locaux d'habitation meublés lorsqu'il est placé sous le régime de la copropriété ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.

Depuis le 01.04.2015, ce seuil est abaissé à 55 % pour les résidences de tourisme exploitées depuis plus de 9 ans et dont le classement est arrivé à échéance ainsi que pour les établissements non classés répondant aux mêmes caractéristiques que les résidences de tourisme classées et exploitées depuis plus de 9 ans. ●

Source : décret n° 2015-298 et arrêté du 16.03.2015, JO du 18.03.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.32.

