

# Patrimoine

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



## ZOOM

### PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2016 Le "chantier" du prélèvement à la source de l'IR est confirmé...

À l'occasion de la présentation du projet de loi de finances pour 2016, Michel Sapin a déclaré ne pas faire d'annonces fiscales très nouvelles, en partie parce que certains dispositifs figureront dans le projet de loi de finances rectificative pour 2015 (fiscalité énergétique, notamment). Sont ci-après indiquées les principales nouvelles mesures fiscales envisagées. À signaler également que la **contribution exceptionnelle à l'impôt sur les sociétés** ne serait pas reconduite et prendrait donc fin, comme prévu, pour les exercices clos à compter du 01.01.2017.

#### Engagement du prélèvement à la source

Après une large consultation et le 01.10.2016 au plus tard, le Gouvernement entend présenter au Parlement les modalités de **mise en œuvre, à compter de 2018**, du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu.

Cette réforme de grande ampleur se donne pour objectif de supprimer le décalage de 1 an entre la perception du revenu et le paiement de l'impôt et réduire ainsi les difficultés de paiement lorsque les contribuables subissent des variations de revenus ou un changement de situation.

Le prélèvement à la source de l'IR ne remettrait pas en cause les principes fondateurs du système fiscal, en particulier :

- progressivité de l'IR, mécanisme du quotient familial ou encore imputation des réductions et crédits d'impôt,
- confidentialité des éléments servant au calcul des prélèvements,
- maintien de la déclaration annuelle d'ensemble des revenus.

#### Généralisation du principe de la déclaration en ligne

Pendant une **période de transition de 4 ans**, seuls seraient tenus de télédéclarer leurs revenus de l'année N les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'année N-1 est supérieur à un certain seuil progressivement abaissé : 40 000 € pour la déclaration annuelle des revenus de 2015 qui sera effectuée en 2016, 28 000 € pour ceux de 2016, 15 000 € pour ceux de 2017.

Pour les **revenus perçus à compter de 2018**, tous les contribuables seraient tenus d'effectuer leur déclaration en ligne. La déclaration sur formulaire papier resterait cependant autorisée en l'absence d'accès à Internet dans la résidence principale.

#### Baisse de l'IR pour les ménages aux revenus moyens et modestes

Le mécanisme de la **décote** serait aménagé pour en faire bénéficier un plus grand nombre de contribuables et améliorer la progressivité du "bas" barème de l'IR. Le gain moyen est estimé à 252 € par foyer concerné.

Les limites des tranches de revenus 2015 du barème de l'IR 2016 seraient par ailleurs revalorisées en fonction de l'inflation annuelle, soit 0,1 % pour 2015.

#### Barème prévisionnel de l'IR 2016, pour l'imposition des revenus de 2015

Tranches de revenus	Taux
Jusqu'à 9 700 €	0 %
Entre 9 700 et 26 791 €	14 %
Entre 26 791 et 71 826 €	30 %
Entre 71 826 et 152 108 €	41 %
Plus de 152 108 €	45 %

## Sommaire

### Banque & crédit

Mobilité bancaire : entrée en vigueur du nouveau dispositif le 06.02.2017  
➡ p. 2

Prêt viager hypothécaire : remboursement régulier des intérêts désormais possible ➡ p. 3

Comptes bancaires inactifs : précisions ➡ p. 4

Assurance emprunteur : droit à l'oubli pour les anciens malades ➡ p. 4

Loi Hamon : changement d'assurance pour 25 % des emprunteurs ➡ p. 4

Stabilisation des tarifs bancaires ➡ p. 5

Fraudes bancaires : 840 000 ménages victimes ➡ p. 5

### Immobilier

Simplification des modalités d'information des acheteurs ➡ p. 5

Baux "loi de 48" : révision des loyers ➡ p. 6

Baisse des loyers ➡ p. 6

Nouvelle baisse des prix des logements anciens ➡ p. 6

SCPI et OPCI : collecte record au 1<sup>er</sup> semestre 2015 ➡ p. 7

Impôts locaux : plus du tiers des communes ont augmenté leurs taux ➡ p. 7

### Déontologie

La banque n'a pas à informer du risque de change d'un placement en devises ➡ p. 7

Le conseiller doit informer de l'aléa d'une opération de défiscalisation

## Informations APIC

➡ p. 8

## Prorogation et aménagement du crédit d'impôt pour la transition énergétique

Afin d'accélérer et d'amplifier les travaux de rénovation énergétique dans la résidence principale, il est prévu de proroger de 1 année la période d'application du CITE, soit **jusqu'au 31.12.2016**.

Pour les dépenses effectuées en 2016, certains paramètres du dispositif seraient également modifiés.

## Simplification du PTZ et élargissement de son éligibilité dans l'ancien

Pour les offres de prêt émises à compter du 01.01.2016, il est proposé d'étendre l'éligibilité du prêt à taux zéro (PTZ) à l'achat de **logements anciens à réhabiliter** dans l'ensemble des communes, essentiellement rurales, de la **zone C**, tout en maintenant jusqu'au 31.12.2016 l'éligibilité au dispositif pour les 340 communes des zones A, B1 et B2 répondant aux trois critères définis aujourd'hui (commune rurale ou appartenant à une unité urbaine de moins de 10 000 habitants, nombre d'équipements de proximité ou intermédiaires au sens de l'INSEE égal au moins à 8, taux de vacance de logement supérieur ou égal à 8).

De plus, afin de favoriser la mobilité des accédants à la propriété, la **durée de l'obligation d'occupation du logement** en tant que résidence principale serait réduite. En effet, dans la réglementation actuelle, l'emprunteur doit occuper le logement en tant que résidence principale jusqu'à la fin du remboursement du PTZ, soit potentiellement durant 25 ans. A l'avenir, les ménages auraient notamment la possibilité de mettre leur logement en location libre une fois achevé un délai de 6 ans après le déblocage du prêt.

## Prorogation de l'éco-PTZ et adaptation aux bénéficiaires des aides de l'ANAH

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), dispositif d'avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens, serait prorogé pour 3 années supplémentaires, soit **jusqu'au 31.12.2018**.

Pour les offres de prêt émises à compter du 01.01.2016, deviendraient également éligibles les travaux ayant ouvert droit à une aide de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) au titre de la lutte contre la précarité énergétique.

## Aménagement des aides fiscales en faveur des investissements outre-mer

En particulier, ferait l'objet d'un **aménagement l'extinction de certains régimes** d'aide fiscale à l'investissement outre-mer, dont le terme est fixé au 31.12.2017.

Des mesures de transition sont ainsi proposées afin de tenir compte des délais de réalisation des investissements, notamment dans le logement social, en assurant la sécurité juridique des opérateurs pour les projets engagés au 31.12.2017 mais pour lesquels le fait générateur de la réduction d'impôt ne sera pas encore intervenu à cette date.

## Bornage dans le temps du dispositif "ancien Malraux"

Afin de simplifier la législation fiscale et supprimer certains avantages dérogatoires anciens, il est proposé de borner dans le temps l'application du dispositif "ancien Malraux" en le réservant aux seules dépenses éligibles effectuées dans les 9 années suivant les dernières demandes de permis de construire ou déclarations de travaux. ●

Source : ministère des finances, conférence de presse du 30.09.2015.

## BANQUE & CREDIT

### Taux essentiels

	Derniers chiffres connus	
	au 30.09.2015	au 31.05.2015
<b>Taux de l'intérêt légal</b>	<b>4,29 %<sup>(1)</sup> et 0,99 %<sup>(2)</sup></b>	<b>4,06 %<sup>(1)</sup> et 0,93 %<sup>(2)</sup></b>
<b>Taux de base bancaire</b>	<b>6,60 %</b>	6,60 %
<b>Taux de la BCE</b>		
• taux plancher	<b>- 0,20 %</b>	- 0,20 %
• taux Refi	<b>0,05 %</b>	0,05 %
• taux plafond	<b>0,30 %</b>	0,30 %

(1) Pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels.

(2) Pour tous les autres cas.

### Seuils de l'usure

	Seuils de l'usure au		Taux effectifs moyens au 3 <sup>e</sup> trim. 2015
	4 <sup>e</sup> trim. 2015	3 <sup>e</sup> trim. 2015	
<b>Crédits immobiliers aux particuliers</b>			
• prêts à taux fixe	<b>3,92 %</b>	4,13 %	2,94 %
• prêts à taux variable	<b>3,63 %</b>	3,76 %	2,72 %
• prêts relais	<b>4,19 %</b>	4,53 %	3,14 %
<b>Crédits à la consommation aux particuliers</b>			
• ≤ 3 000 €	<b>19,97 %</b>	20,04 %	14,98 %
• > 3 000 € et ≤ 6 000 €	<b>13,45 %</b>	13,83 %	10,09 %
• > 6 000 €	<b>7,84 %</b>	8,48 %	5,88 %

## Un nouveau dispositif de mobilité bancaire entrera en vigueur le 06.02.2017

La loi du 06.08.2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi "Macron" comprend de nouvelles dispositions visant à faciliter la mobilité bancaire des particuliers.

Ces mesures, qui entreront en vigueur le 06.02.2017 complètent le dispositif créé par la loi Hamon du 17.03.2014 et codifié sous l'article L 312-1-7 du Code monétaire et financier.

### Obligations de l'établissement d'arrivée

Il était déjà prévu que l'établissement d'arrivée, qui ouvrira le nouveau compte de dépôt dans le cadre du changement de domiciliation bancaire, devrait proposer au client, gratuitement et sans condition, un **service d'aide à la mobilité bancaire**.

La loi Macron précise que ce service doit permettre un **changement automatisé** des domiciliations bancaires, vers le nouveau compte, des prélèvements valides et virements récurrents du compte d'origine.

Si le client souhaite en bénéficier, l'établissement d'arrivée devra, on le rappelle, recueillir son **accord formel** pour effectuer en son nom les formalités liées au changement de compte afin que les virements et prélèvements réguliers se présentent sur le nouveau compte.

La loi "Macron" ajoute que l'établissement devra aussi recueillir les **coordonnées bancaires de l'établissement de départ**.

Dans un délai de 2 jours ouvrés à compter de la réception de l'accord formel du client, l'établissement d'arrivée devra solliciter de l'établissement de départ le **transfert** des informations relatives aux mandats de **prélèvements** valides et aux **virements** récurrents ayant transité sur ce compte au cours des **13 derniers mois**, ainsi qu'aux **chèques non débités** sur les chèquiers utilisés au cours de la même période.

Après réception de ces informations, que l'établissement de départ devra lui transférer dans un délai de 5 jours, il devra communiquer, également dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la réception des informations demandées à l'établissement de départ, les coordonnées du nouveau compte aux **émetteurs de prélèvements valides et de virements récurrents**.

### REMARQUE

A compter du 01.10.2015, les émetteurs de prélèvements disposeront de 20 jours pour prendre en compte les nouvelles coordonnées bancaires. Ce délai sera ramené à 10 jours à compter du 01.04.2017 (voir Patrimoine actualités n° 273 - septembre 2015).

L'établissement d'arrivée devra informer son client de la **liste des opérations** pour lesquelles le changement de domiciliation a été envoyé à ses créanciers et à ses débiteurs et lui adressera la **liste des formules de chèques** non débitées transmise par l'établissement de départ.

Il informera également le client des **conséquences** associées à un incident de paiement en cas d'approvisionnement insuffisant de son compte dans l'établissement de départ, s'il fait le choix de ne pas le clôturer.

### Obligations de l'établissement de départ

L'établissement de départ devra informer gratuitement, durant une période de 13 mois à compter de la date de clôture du compte, par tout moyen approprié et dans un délai de 3 jours ouvrés, le titulaire du compte clôturé de la **présentation d'un chèque sur compte clos**.

La loi Macron ajoute qu'il devra aussi l'informer, dans les mêmes conditions, de la présentation de toute **opération de virement ou prélèvement sur compte clos**.

### Cas particulier de l'ouverture d'un compte dans un autre Etat membre

En cas d'ouverture d'un compte auprès d'un établissement situé dans un autre Etat membre de l'Union européenne, l'établissement de départ, teneur du compte de dépôt que le client souhaite clôturer, proposera également gratuitement, dans les 6 jours ouvrés qui suivent la demande de clôture du compte, un **récapitulatif des opérations automatiques et récurrentes** ayant transité sur ce compte au cours des **13 derniers mois**.

L'établissement de départ transférera tout **solde positif éventuel** du compte, sous réserve de disposer des informations permettant d'identifier l'établissement d'arrivée et le nouveau compte du client. Ce transfert sera opéré à la date sollicitée par le client, au plus tôt 6 jours ouvrés après la réception de la demande de clôture du compte. ●

Source : loi n° 2015-990 du 06.08.2015, JO du 07.08.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.04 et l'aide-mémoire du patrimoine p. 8.

## Un prêt viager hypothécaire peut désormais prévoir un remboursement régulier des intérêts

Le prêt viager hypothécaire est un contrat par lequel un établissement financier consent à une personne physique un prêt, sous forme d'un capital ou de versements périodiques, garanti par une hypothèque constituée sur un immeuble à usage d'habitation appartenant à l'emprunteur.

**Jusqu'à présent**, le remboursement du prêt en principal et intérêts capitalisés annuellement ne pouvait être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou lors de l'aliénation ou du démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué s'ils survenaient avant le décès (C. consom. art. L. 314-1, I al. 1).

Un prêt viager hypothécaire peut **désormais** prévoir un remboursement périodique des seuls intérêts (C. consom. art. L. 314-1, I al. 3).

### REMARQUE

Cet aménagement devrait éviter que la capitalisation des intérêts n'aboutisse, à l'issue du contrat, à des sommes considérables.

L'**offre préalable** doit alors contenir des informations spécifiques :

- l'échéancier des versements périodiques d'intérêts pour les prêts dont le taux d'intérêt est fixe,
- ou la simulation de l'impact d'une variation du taux sur les mensualités d'intérêts pour les prêts dont le taux d'intérêt est variable (C. consom. art. L.3145, 10°).

En cas de **défaillance** dans le remboursement périodique des intérêts, l'emprunteur perd le bénéfice du terme (C. consom. art. L.3148).

Lorsque le prêteur est amené à demander la **résolution** du contrat, il peut exiger le remboursement immédiat du capital versé ainsi que le paiement des intérêts échus. Jusqu'au règlement effectif, les sommes dues (capital et intérêts) produisent des **intérêts de retard** à un taux égal à celui du prêt.

Outre ces intérêts de retard, le prêteur peut demander à l'emprunteur défaillant une **indemnité**, dont le montant sera fixé par décret (C. consom. art. L.314-14-1 nouveau). ●

### REMARQUE

Le prêt viager hypothécaire s'adresse en pratique aux personnes âgées pour leur permettre de compléter leur retraite ou de faire face à des dépenses imprévues (dépendance, hospitalisation) en mobilisant la valeur de leur logement.

Rebaptisé "prêt avance mutation", il peut désormais permettre de financer des travaux de rénovation.

Le prêt avance mutation est garanti par une hypothèque constituée à hauteur du montant initial du prêt augmenté des intérêts capitalisés annuellement et dont le remboursement ne peut être exigé que lors de la mutation du bien.

Le remboursement des intérêts peut faire l'objet d'un remboursement progressif selon une périodicité convenue.

Source : loi n° 2015-992 du 17.08.2015, JO du 18.08.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.21 et l'aide-mémoire du patrimoine p. 31.

## Comptes bancaires inactifs : le dispositif est précisé

A compter du **01.01.2016**, les banques seront tenues de recenser annuellement les comptes inactifs de leurs clients (loi n° 2014-617 du 13.06.2014).

Un compte sera **considéré comme inactif** :

- soit à l'issue d'une période de 12 mois au cours de laquelle son titulaire n'aura procédé à aucune opération et ne se sera pas manifesté auprès de la banque (délai porté à 5 ans pour les comptes sur lesquels sont inscrits des titres financiers ou des produits d'épargne, les comptes sur livrets et les comptes à terme),
- soit, si son titulaire est décédé, à l'issue d'une période de 12 mois au cours de laquelle aucun de ses ayants droit n'aura informé la banque de sa volonté de faire valoir ses droits sur les avoirs du compte (la banque sera tenue, à cet égard, de rechercher les titulaires des comptes décédés par le biais d'une consultation annuelle du fichier des personnes décédées extrait du répertoire national d'identification des personnes physiques).

Les **frais et commissions** liés à la gestion et à la clôture de ces comptes seront plafonnés.

### REMARQUE

Les frais ne pourront pas être supérieurs à 30 € par an pour les comptes en banque. Pour les PEA, ainsi que pour les autres comptes sur lesquels sont inscrits des titres financiers, les frais et commissions prélevés annuellement ne pourront être supérieurs à ceux qui auraient été prélevés si le compte n'avait pas été considéré comme inactif. Les livrets d'épargne réglementée (livret A, LDD, LEP, livret jeune, épargne logement) ainsi que les PEP ne donneront lieu au prélèvement d'aucun frais ni commission.

Lorsqu'un compte sera considéré comme inactif, la banque tenant ce compte devra en **informer par tout moyen** le titulaire, son représentant légal, la personne habilitée par lui ou, le cas échéant, ses ayants droit et leur indiquer les conséquences qui y sont attachées. Cette information devra être renouvelée tous les ans jusqu'à l'année précédant le dépôt à la Caisse des dépôts et consignations.

Les avoirs et dépôts figurant sur les comptes inactifs seront en effet **transférés à la Caisse des dépôts et consignations** à l'issue d'un certain délai d'inactivité : 3 ans en cas de décès et 10 ans dans les autres cas.

### REMARQUE

Par exception, la loi du 06.08.2015 dite "loi Macron" porte le délai de 10 ans à 20 ans pour les plans d'épargne-logement dont le titulaire ne détient aucun autre compte au sein du même établissement de crédit. Le délai d'inactivité court à compter du dernier versement sur le PEL.

Cette opération entraînera la **clôture** des comptes.

Lors du dépôt à la Caisse des dépôts, la banque devra fournir des informations relatives aux comptes transférés (référence du compte, total des sommes déposées, etc.) et à leurs titulaires (état civil, dernière adresse connue, etc.).

La **publicité** de l'identité des titulaires de compte sera organisée par la Caisse des dépôts par l'intermédiaire d'un dispositif dématérialisé. ●

### REMARQUE

Les sommes déposées à la Caisse des dépôts et qui n'auront pas été réclamées par leurs bénéficiaires seront acquises à l'Etat à l'issue d'un délai de 27 ans en cas de décès et 20 ans dans les autres cas. La loi Macron ramène toutefois ce délai à 10 ans pour les PEL dont le titulaire ne détient aucun autre compte au sein du même établissement de crédit.

Source : décret n° 2015-1092 du 28.08.2015, JO du 30.08.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.04.

## Assurance du prêt : un droit à l'oubli est instauré pour les anciens malades

Depuis le 02.09.2015, les anciens malades du cancer souhaitant souscrire une assurance emprunteur n'ont plus à **déclarer leur ancienne maladie** dès lors que le protocole thérapeutique relatif à cette pathologie est achevé depuis plus de 15 ans (cette durée est ramenée à 5 ans pour les cancers diagnostiqués jusqu'à l'âge de 15 ans).

### REMARQUE

Le "droit à l'oubli" est instauré dans le cadre de la convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé), qui définit les conditions d'emprunt des personnes soumises à des risques de santé.

Par ailleurs, une **grille de référence** encadrera prochainement les délais au-delà desquels les emprunteurs ayant souffert ou souffrant encore de certaines pathologies (cancéreuses ou chroniques) pourront être assurés sans surprime ni exclusion de garantie ou dans des conditions se rapprochant des conditions standard. ●

Source : avenant à la convention AERAS du 02.09.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.10 et l'aide-mémoire du patrimoine p. 22.

## Un quart des emprunteurs ont profité des dispositions de la loi Hamon pour changer d'assurance

Le comparateur d'assurance Assurland a souhaité savoir si les emprunteurs connaissaient les dispositions de la loi Hamon leur permettant de changer l'assurance de leur prêt immobilier.

### RAPPEL

La loi Hamon du 17.03.2014 autorise les emprunteurs à substituer au contrat d'assurance groupe initialement souscrit un autre contrat d'assurance dans les 12 mois suivant la signature du prêt immobilier.

La banque ne peut refuser le nouveau contrat d'assurance dès lors qu'il présente un niveau de garantie équivalent au 1<sup>er</sup> contrat.

La majorité des personnes interrogées (67 %) affirment connaître la loi. Paradoxalement, le comparateur d'assurance relève que "ce n'est pas parce que les emprunteurs connaissent la loi qu'ils l'utilisent". Seuls 26 % des personnes sondées ont profité de la loi pour changer d'assurance crédit.

Un peu plus du tiers (35 %) des personnes consultées ont en revanche indiqué ne pas envisager de profiter de la loi Hamon.

La principale crainte exprimée est de se voir refuser cette possibilité par la banque (32 %). Elle devance le simple manque d'intérêt pour la loi (21 %). Viennent ensuite des démarches administratives jugées trop lourdes (16 %) ainsi qu'un manque de compréhension du dispositif et de ses avantages (16 %). ●

**Source : sondage effectué par Assurland entre juin et juillet 2015 auprès de 1 195 internautes. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.10.**

## Les tarifs bancaires se stabilisent

Les tarifs pratiqués par les banques françaises sont restés globalement stables en 2014, selon le rapport de l'Observatoire des tarifs bancaires.

Les **tarifs de l'extrait standard** sont extrêmement stables par rapport à l'année précédente, "en lien notamment avec les évolutions législatives et réglementaires intervenues en la matière", constate l'étude. Les variations à la hausse ou à la baisse sont toutes inférieures à 1 %, voire à 0,5 %. Aucune hausse n'est supérieure à l'inflation (+ 0,5 %), à l'exception du service d'abonnement permettant de gérer ses comptes sur Internet (+ 0,7 %).

Certains prix ont néanmoins connu des **variations plus marquées** début 2015. Par exemple, début 2015, l'abonnement Internet affichait un repli de 46,2 % après la décision de 13 établissements de le rendre gratuit. La même baisse massive est constatée pour le prix de mise en place d'un prélèvement avec 58,13 % de baisse.

En revanche, si le prix des cartes de paiement internationales à débit immédiat est resté stable en 2014 à 38,44 € en moyenne, on constate une hausse de 1,25 % début 2015 à 38,92 € en moyenne. ●

**Source : Rapport de l'observatoire des tarifs bancaires. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.04.**

## 840 000 ménages victimes de fraudes bancaires

Près de 840 000 ménages se sont déclarés victimes d'au moins une escroquerie bancaire en 2014, selon une étude de l'Observatoire national de la délinquance et des réponses pénales (ONDRP). Un type d'infraction en forte hausse depuis 2010 : en 3 ans, de 2010 à 2013, les débits frauduleux ont augmenté de près de 60 %.

La principale source (34 %) des débits frauduleux provient des achats effectués en ligne. Dans la grande majorité des cas, les personnes qui signalent la fraude à leur banque sont intégralement remboursées : le préjudice est souvent inférieur à 240 €. ●

**Source : Observatoire national de la délinquance et des réponses pénales. Réf. : Le patrimoine privé - C. 03.**

## IMMOBILIER

### Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 30.09.2015		Variation annuelle
<b>Indice IRI</b> (100 au 4 <sup>e</sup> trim. 98)	<b>125,25</b> (2 <sup>e</sup> trim. 15)	<b>125,00</b> (1 <sup>e</sup> trim. 15)	+ 0,08 %
<b>Indice ICC</b> (100 au 4 <sup>e</sup> trim. 53)	<b>1614</b> (2 <sup>e</sup> trim. 15)	<b>1632</b> (1 <sup>e</sup> trim. 15)	- 0,43 %
<b>Indice ILC</b> (100 au 1 <sup>e</sup> trim. 2008)	<b>108,38</b> (2 <sup>e</sup> trim. 15)	<b>108,32</b> (1 <sup>e</sup> trim. 15)	- 0,11 %
<b>Indice BT 01</b> (100 au 01.07.2010)	<b>104,60</b> (juin 15)	<b>104,70</b> (mai 15)	- 0,48 %
<b>Indice FFB</b> (1 au 01.01.41)	<b>931,70</b> (2 <sup>e</sup> trim. 15)	<b>930,80</b> (1 <sup>e</sup> trim. 15)	+ 0,72 %

## Ventes immobilières : les modalités d'information des acheteurs sont simplifiées

Depuis le 29.09.2015, les **documents d'information** de l'acquéreur d'un lot de copropriété ne doivent plus obligatoirement être annexés à la promesse de vente.

### REMARQUE

La loi ALUR du 24.03.2014 a fixé une liste de documents qui doivent être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente d'un lot d'un immeuble soumis au statut de la copropriété.

Ces mesures ont en pratique entraîné un accroissement important du volume des pièces annexées et un allongement notable des délais de réalisation des transactions.

Les documents d'information peuvent désormais être **remis** à l'acquéreur, en amont de la signature de la promesse ou de l'acte authentique de vente, à défaut de promesse.

La remise des informations sur **support** papier n'est plus la seule modalité autorisée. Sous réserve de l'acceptation de l'acquéreur, elle peut désormais être effectuée par tout moyen, y compris sous forme dématérialisée.

Certains documents d'information sont **supprimés ou modifiés**. Ne sont plus exigées pour la promesse de vente :

- les informations relatives à la situation financière du copropriétaire vendeur,
- et l'attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative du lot vendu qui faisait en effet doublon avec la mention de superficie (loi Carrez).

Les procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années sont toujours requis, "sauf lorsque le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic".

Allègement aussi pour le **diagnostic technique**, mais à compter seulement du 01.01.2017 : les informations à communiquer sur le diagnostic technique global de l'immeuble se limiteront à ses conclusions et le plan pluriannuel de travaux ne sera plus exigé.

Enfin, lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'un **lot dans le même immeuble** ou lorsque la transaction porte sur des **lots secondaires** (fraction de lot, cave, emplacement de stationnement,

etc.), les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, le carnet d'entretien ou les conclusions du diagnostic technique ne sont plus requis depuis le 29.08.2015. ●

## REMARQUE

L'ordonnance a reçu l'avis favorable du Conseil supérieur du notariat et du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, qui réunit professionnels et consommateurs.

Source : ordonnance n° 2015-1075 du 27.08.2015, JO du 28.08.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.03.

## Baux "loi de 48" : révision des loyers

À compter du 01.07.2015, le taux de majoration applicable aux loyers des baux "loi de 48" établis d'après le forfait légal et payés pendant la période précédente est fixé à **0,15 %**.

Lorsqu'ils sont établis d'après la surface corrigée, les loyers des locaux des catégories II A, II B, II C, III A et III B (à l'exclusion des loyers des locaux de la catégorie IV qui ne subissent aucune majoration annuelle de loyer) peuvent être augmentés au maximum de 0,15 % tant en agglomération parisienne qu'en dehors de cette zone.

L'application de ces augmentations ne peut pas entraîner un dépassement des prix de base de la valeur locative mensuelle des locaux, ci-après indiqués. ●

Catégories	Valeur locative mensuelle (en surface corrigée)			
	Prix de base de chacun des 10 premiers m <sup>2</sup>		Prix de base des m <sup>2</sup> suivants	
	Agglomération parisienne	Hors agglom. parisienne	Agglomération parisienne	Hors agglom. parisienne
Catégorie II A	12,05 €	9,84 €	7,14 €	5,87 €
Catégorie II B	8,29 €	6,79 €	4,49 €	3,69 €
Catégorie II C	6,35 €	5,19 €	3,39 €	2,79 €
Catégorie III A	3,84 €	3,15 €	2,06 €	1,74 €
Catégorie III B	2,28 €	1,87 €	1,19 €	0,97 €
Catégorie IV (1)	0,26 €	0,26 €	0,12 €	0,12 €

(1) Les loyers des locaux de cette catégorie ne pouvant subir aucune majoration annuelle légale, les prix de base ci-dessus indiqués sont donc inchangés par rapport à l'année précédente.

Source : décret n° 2015-1149 du 15.09.2015, JO du 17.09.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.09.

## Les loyers baissent, même dans les grandes villes

La baisse des loyers, constatée en début d'année, s'amplifie. Entre janvier et août, les loyers facturés aux nouveaux locataires ont reculé de 1,4 % en moyenne sur un an, constate l'Observatoire des loyers CLAMEUR.

Les loyers ont baissé dans 17 des 20 plus grandes villes de France, plus précisément dans les villes de 148 000 habitants ou plus, et dans les autres villes, les loyers progressent lentement. Ce sont les villes de Marseille,

Lyon et Toulon qui ont connu les plus fortes baisses depuis janvier, tandis que les loyers ont (à peine) augmenté au Mans, à Bordeaux et Reims.

L'Observatoire des loyers souligne également que "depuis 2011, dans 80 % des villes de plus de 148 000 habitants, les loyers du marché locatif privé ont augmenté moins vite que l'inflation" et même reculé dans des villes comme Angers, Lille ou Marseille, progressant à peine à Lyon, Montpellier, Grenoble, Rennes ou Strasbourg.

Cette baisse des loyers est d'autant plus forte que le logement est petit : les loyers de "studios et 1 pièce" ont baissé deux fois plus rapidement que l'ensemble du marché (-2,7 %), alors que les loyers des "4 pièces" affichent encore une hausse (+0,1 %).

Pourtant, depuis le début de l'année 2015, la reprise d'activité du marché locatif s'est renforcée : la mobilité est restée soutenue, même durant l'hiver. Mais la baisse des loyers est surtout le signe d'une faible reprise de l'économie.

A Paris, les loyers baissent de 1,8 % par rapport à 2014 et l'activité reste timide. Le dispositif de l'encadrement des loyers, mis en place depuis le 01.08.2015, devrait amplifier le phénomène.

Selon l'étude, environ 20 % des nouveaux baux devraient être affectés par cette disposition, ainsi que 2,5 % des autres logements à l'occasion du renouvellement du bail. Ce sont alors près de 6 % des logements parisiens qui vont connaître une baisse des loyers évaluée entre 15 et 21 %. ●

Source : Observatoire des loyers CLAMEUR, août 2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.08.

## Les prix des logements anciens continuent de baisser

Les prix des logements anciens ont baissé de 0,6 % au 2<sup>e</sup> trimestre en France, après une baisse de 0,2 % au 1<sup>er</sup> trimestre, selon l'indice Notaires-Insee.

Sur 1 an, les prix **reculent de 2,7 %**, soit le taux le plus important enregistré depuis la baisse amorcée en 2012, souligne l'Insee. Ils avaient baissé de 2,4 % sur 1 an au 1<sup>er</sup> trimestre.

Au 2<sup>e</sup> trimestre, la baisse est plus prononcée pour les appartements (-0,8 %, après -0,5 % au 1<sup>er</sup> trimestre) que pour les maisons (-0,4 %, après une stagnation au 1<sup>er</sup> trimestre). Sur un 1 an, les prix des appartements ont reculé de 3,1 % et ceux des maisons de 2,4 %.

En **Ile-de-France**, les logements anciens enregistrent une baisse de 0,6 % sur le trimestre et de 2,6 % sur 1 an. Les prix baissent de 0,8 % sur le trimestre et de 3 % sur 1 an pour les appartements et de 0,3 % et de 1,9 % pour les maisons. A **Paris**, les prix des appartements ont baissé de 0,5 % sur le trimestre et de 3,1 % sur 1 an : le prix moyen s'élevant désormais à 7 880 €/m<sup>2</sup>.

En **province**, ils ont baissé de 0,6 % sur le trimestre et de 2,8 % sur 1 an.

Quant au **volume annuel de transactions**, "après avoir baissé depuis mi-2014, il augmente à nouveau au 2<sup>e</sup> trimestre 2015", observent les notaires. En juin, le nombre de transactions réalisées au cours des 12 mois écoulés est estimé à 716 000, contre 694 000 en mars 2015. ●

Source : Insee, Informations rapides n° 219 du 10.09.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.02.

## Les SCPI et les OPCI ont enregistré une collecte record au 1<sup>er</sup> semestre 2015

Les derniers chiffres de l'ASPIM (Association française des sociétés de placement immobilier) confirment "la forte attractivité auprès des épargnants des SCPI et des OPCI "grand public".

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015, les **SCPI** ont bénéficié d'une collecte nette de 1,86 milliard d'€, un montant en progression de 47,5 % par rapport aux 6 premiers mois de 2014. Selon l'ASPIM, cette forte hausse concerne toutes les catégories de SCPI.

Au 30.06.2015, la capitalisation globale des 166 SCPI existantes s'élève à 34,98 milliards d'€, en hausse de 6,3 % par rapport à la fin 2014.

Les **OPCI "grand public"** confirment également "une remarquable montée en puissance constatée depuis 2011. La collecte nette globale des 6 premiers mois de l'année s'est élevée à 1,25 milliards d'€ (contre 813,32 millions d'€ sur l'ensemble de l'exercice 2014).

La "mobilisation des grands réseaux de banques et de compagnies d'assurance explique la progression de la collecte de ce fonds d'investissement immobilier principalement distribué sous forme d'unités de compte de contrats d'assurance-vie". ●

**Source : communiqué ASPIM-IEIF du 03.09.2015.**  
**Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.36 et F. 06.37.**

## Impôts locaux : plus du tiers des communes ont augmenté leurs taux

Selon le bilan annuel du Forum pour la gestion des villes et des collectivités territoriales, les taux d'imposition pratiqués envers les ménages (taxe d'habitation et taxe foncière) par les communes ont augmenté de 1,8 % en 2015. Il s'agit d'une hausse inférieure à celle observée à la même période du précédent cycle municipal (+ 5,1 % en 2009), mais qui est en revanche plus soutenue qu'en 2002 (+ 0,6 %).

Plus d'un tiers des **villes** et de leurs groupements (37 % précisément) des 41 villes de plus de 100 000 habitants suivies par le Forum ont fait le choix d'augmenter leur taux d'imposition. Lille et Toulouse se distinguent : leurs taux de taxe foncière ont augmenté respectivement de 23,3 % et de 13,3 %.

Quant aux **départements**, ils ont à nouveau utilisé très modérément leur pouvoir de moduler leur taux de taxe foncière sur les propriétés bâties. Après une évolution de + 0,1 % en 2014, l'évolution moyenne des taux ressort à + 0,6 % en 2015.

Les années précédentes, les hausses de taux avaient été plus significatives : + 1,8 % en 2013, + 1,9 % en 2012 et + 1,5 % en 2011. En 2015, près de 9 départements sur 10 ont fait le choix de reconduire leurs taux. Jamais autant de départements n'avaient maintenu leur taux au cours des 10 dernières années. ●

**Source : Forum pour la gestion des villes et des collectivités territoriales, note d'information de septembre 2015. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.17.**

## DEVOIR DE CONSEIL

### Une banque n'a pas à informer un client du risque de change d'un placement en devises

Un client plaçant des fonds en devises par l'intermédiaire d'une banque ne peut pas ignorer qu'**un tel placement est soumis aux fluctuations des taux de change**. La banque ne commet donc pas de faute en ne l'en informant pas.

#### Les faits

Le client d'une banque (un notaire) souscrit des obligations libellées en dollars par l'intermédiaire de la banque. Ces obligations lui sont remboursées mais, du fait de la hausse du dollar par rapport à l'euro, le client subit une perte de change dont il demande réparation à la banque, lui reprochant de ne pas l'avoir informé des effets du risque de change sur le montant des capitaux placés.

#### La décision de la Cour de cassation

La demande du client est rejetée :

- en sa qualité de notaire, il avait exercé pendant 35 ans une **activité professionnelle** se trouvant au cœur de la vie économique ;
- les **informations** qu'il reprochait à la banque d'avoir occultées étaient **accessibles à tout investisseur** et ne conduisaient pas à anticiper la possibilité d'une évolution défavorable de la parité entre le dollar et l'euro ;
- les **investissements** réalisés, constitués d'obligations dont le capital était garanti, correspondaient à l'**objectif du client** de procéder à des "placements défensifs" ;
- celui-ci ne pouvait **pas ignorer**, comme tout investisseur normalement avisé, qu'un placement en monnaie étrangère était nécessairement soumis aux **fluctuations des taux de change**. ●

#### REMARQUE

Une banque n'est pas tenue de porter à la connaissance du client investisseur une circonstance connue de tous et dont il peut se convaincre par lui-même, telle la défaillance de l'un des acteurs de l'opération sur laquelle repose le placement (Cass. com. 30.06.2015 n° 14-17.907). Il en est ainsi que l'investisseur soit ou non averti : "tout investisseur normalement avisé" est censé savoir qu'un placement en devises est soumis à un risque de change.

**Source : Cass. com. 30.06.2015 n° 14-14.892 (n° 640 F-DI).**

### Le conseiller patrimonial doit informer son client de l'aléa d'une opération de défiscalisation

Le conseiller en gestion de patrimoine doit **informer son client qui réalise un investissement immobilier de défiscalisation**.

sation que la bonne fin de l'opération n'est pas garantie.

### Les faits

Des époux, désireux de défiscaliser leurs revenus, étaient entrés en relation avec un conseiller en gestion de patrimoine, qui leur avait conseillé d'investir dans un programme immobilier présenté comme éligible au dispositif de défiscalisation institué par la loi "Malraux" du 04.08.1962. Ils avaient ainsi acquis des locaux dans une résidence destinée, après rénovation, à devenir une résidence hôtelière et avaient contracté deux prêts en vue de financer cette acquisition et les travaux de réhabilitation objet de l'optimisation fiscale attendue de l'opération.

Le promoteur-vendeur et ses filiales chargées des travaux de restauration et de l'exploitation de la future résidence ayant été mis en liquidation judiciaire **avant le début des travaux de réhabilitation**, les époux, qui avaient versé des avances sur travaux, avaient demandé réparation de leur préjudice financier au conseiller.

### La décision de la cour d'appel

La cour d'appel de Paris avait rejeté la demande des époux, estimant que ces derniers devaient assumer l'existence d'un certain **aléa**, dès lors qu'ils l'avaient accepté.

### La décision de la Cour de cassation

Cassation de l'arrêt de la cour d'appel par la Haute Juridiction.

Le conseiller en gestion de patrimoine aurait dû **informer** les acquéreurs que l'acquisition conseillée ne leur garantissait pas la bonne fin de l'opération, dès lors que son succès était économiquement subordonné à la commercialisation rapide et à la réhabilitation complète de l'immeuble destiné à être exploité en résidence hôtelière.

Ce qui constituait, en l'espèce, un **aléa essentiel** de cet investissement immobilier de défiscalisation à vocation touristique. ●

Source : Cass. 1<sup>er</sup> civ. 17.06.2015 n° 13-19.759 (n° 702 F-D).



## ► Save the date !

La Convention Annuelle 2015 de l'APIC se déroulera le **17 décembre 2015** à l'**Espace Saint Martin à PARIS**.

► La nouvelle Fiche Standardisée d'Information doit être mise en œuvre par les établissements bancaires à compter du **1<sup>er</sup> octobre 2015**. À ce titre, les établissements financiers doivent désormais établir la liste des garanties minimales qu'ils souhaitent voir couvrir et remettre aux emprunteurs une fiche standardisée d'information (FSI) stipulant tous les éléments pour choisir leur assurance en toute liberté.

Le site [suivi-equivalence.com](http://suivi-equivalence.com) mis en place par l'APIC en collaboration avec CSCA permet aux professionnels de signaler les manquements à la réglementation qui pourraient intervenir dans certains établissements bancaires.

► L'APIC a été convié à des réunions professionnelles les 11 et 14 septembre 2015 avec la Direction Générale du Trésor afin de discuter du projet de transposition de la Directive Européenne MCD en droit français. Cette Directive doit être transposée dans les Etats au plus tard en mars 2016.

Les propositions qui avaient été faites en amont par l'APIC ont pour la plupart été suivies. Néanmoins, l'APIC a fait part de ses remarques et préoccupations quant au projet de transposition.

La DGT transmettra une nouvelle version des textes dans l'objectif d'obtenir un texte définitif d'ici la fin de l'année.