

Patrimoine

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



Sommaire

Banque & crédit

Un cautionnement de 10 000 € jugé disproportionné ➡ p. 2

Prise en compte des intérêts intercalaires dans le calcul du TEG ➡ p. 2

Taux plafonds des PC et PAS ➡ p. 3

Aide à la mobilité bancaire : délai pour prendre en compte les nouvelles coordonnées bancaires ➡ p. 3

Immobilier

Délai de rétractation de l'acheteur porté de 7 à 10 jours ➡ p. 3

Reconduction de l'encadrement par décret des loyers ➡ p. 3

Location meublée à titre de résidence principale : liste des éléments du mobilier ➡ p. 4

Les logements privés bientôt soumis à une contrainte de rénovation énergétique ➡ p. 4

Reprise du marché de l'immobilier ➡ p. 4

Les agents commerciaux immobiliers obligés de souscrire une assurance RCP ➡ p. 4

Modalités de reprise de la réduction d'impôt outre-mer ➡ p. 5

Déontologie

Un conseiller pas toujours responsable du mauvais investissement de son client ➡ p. 5

Obligation du banquier à l'égard des adhérents d'une assurance de groupe ➡ p. 6

ZOOM

PRÊT À TAUX VARIABLE Information de l'emprunteur en cas de variation des intérêts en fonction du taux de base bancaire

En cas de prêt à taux d'intérêt variable, le caractère automatique de la variation du taux effectif global en fonction de la modification du taux décidée par la banque ne la dispense pas de faire figurer le taux effectif appliqué sur les relevés reçus par l'emprunteur.

Les faits

Le taux d'intérêt variable d'un prêt bancaire est déterminé à partir du taux de base de la banque.

Poursuivi en remboursement du prêt, l'emprunteur demande la restitution des intérêts perçus, en faisant valoir que le taux effectif global (TEG) appliqué à **chaque changement du taux de base bancaire** aurait dû lui être **communiqué** en application de l'article 1907 du Code civil (prévoyant que le taux de l'intérêt conventionnel doit être fixé par écrit).

La décision de la cour d'appel

La cour d'appel rejette cette demande. Elle relève :

- que les dispositions contractuelles permettaient à l'emprunteur, par la référence à l'indice objectif que constitue le taux de base bancaire et la vérification possible opérée à partir des relevés de son compte, de connaître le taux des intérêts
- et que le prêteur n'avait pas l'obligation d'informer l'emprunteur de la modification régulière du taux.

La décision de la Cour de cassation

Censure de la Cour de cassation. La clause prévoyait une variation automatique du TEG en fonction de l'évolution du taux de base décidée par l'établissement de crédit qui ne constitue pas un indice objectif, de sorte que le prêteur avait l'obligation de faire figurer le **taux effectif** appliqué **sur les relevés** reçus par les emprunteurs. ●

REMARQUE

Confirmation de jurisprudence.

En cas d'octroi d'un prêt à taux variable, la banque doit informer l'emprunteur à chaque modification du taux lorsque le taux varie en fonction de la modification de son taux de base décidée par la banque (Cass. 1^{re} civ. 19-10-2004 n° 01-17.091).

A l'inverse, lorsque le taux doit varier en fonction de l'évolution d'un indice objectif, le prêteur n'est pas tenu d'informer l'emprunteur de la modification du taux effectif global résultant d'une telle évolution (Cass. 1^{re} civ. 20-12-2007 n° 06-14.690. Dans cette dernière affaire, la banque n'avait pas la faculté d'intervenir dans le processus de modification du taux qui naissait de l'évolution d'un indice objectif

Source : Cass. 1^{re} civ. 01.07.2015.
Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.10.

BANQUE & CREDIT

Taux essentiels

	Derniers chiffres connus	
	au 01.07.2015	au 31.05.2015
Taux de l'intérêt légal	4,29 %⁽¹⁾ et 0,99 %⁽²⁾	4,06 %⁽¹⁾ et 0,93 %⁽²⁾
Taux de base bancaire	6,60 %	6,60 %
Taux de la BCE		
• taux plancher	- 0,20 %	- 0,20 %
• taux Refi	0,05 %	0,05 %
• taux plafond	0,30 %	0,30 %

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

(2) Pour tous les autres cas.

Un cautionnement de 10 000 € jugé disproportionné

Pour déterminer si un cautionnement est ou non proportionné aux biens et revenus de la caution, il faut prendre en compte l'endettement résultant de cautionnements déjà souscrits.

Dans cette affaire, le **gérant** d'une SARL s'était porté **caution** de tous les engagements de la société envers une banque, dans la limite de 10 000 €.

Jugé que la banque ne peut pas se prévaloir de cette garantie, qui est disproportionnée aux biens et revenus de la caution au moment où elle a été accordée. En effet, le gérant percevait alors des **revenus** mensuels de 2 800 € (6 920 € avec son épouse commune en biens, qui avait donné son consentement au cautionnement) ; le couple était propriétaire d'une **maison** de 360 000 €. Mais les époux supportaient des **charges d'emprunt** de 3 834 € par mois et le gérant avait déjà consenti des **cautionnements à diverses banques** pour 592 500 €. ●

REMARQUE

Illustration d'une jurisprudence bien établie.

Un créancier professionnel ne peut pas se prévaloir d'un cautionnement consenti par une personne physique dont l'engagement était, lors de sa conclusion, manifestement disproportionné à ses biens et revenus (C. consom. art. L 341-4).

Si la disproportion est retenue et si la caution n'est pas en mesure de payer au moment où elle est appelée par le créancier, elle est totalement déchargée de son engagement (Cass. com. 22-6-2010 n° 09-67.814). Bien que prévu par le Code de la consommation, le dispositif de protection de la caution bénéficie au dirigeant qui s'est porté caution des dettes sociales s'il est une personne physique (Cass. com. 22-6-2010 n° 09-67.814).

Pour apprécier la disproportion, il faut prendre en considération l'endettement global de la caution, y compris celui résultant de cautionnements qu'elle a souscrits par ailleurs, bien qu'ils ne correspondent qu'à des dettes éventuelles (Cass. com. 22-5-2013 n° 11-24.812), dans la mesure où ces garanties sont antérieures au cautionnement dont la disproportion est invoquée.

Source : CA Orléans 02.07.2015 n° 14/02497, ch. com., écon. et fin.
Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.20.

Les intérêts intercalaires sont pris en compte pour le calcul du TEG

Un prêt peut comporter une période de franchise (ou de préfinancement) durant laquelle l'emprunteur ne rembourse pas les fonds débloqués, l'amortissement du capital emprunté étant en effet reporté (ou différé). Les intérêts intercalaires (ou intermédiaires) et autres frais liés à cette période doivent être pris en compte pour le calcul du taux effectif global dès lors qu'ils étaient déterminables lors de l'octroi du prêt.

Les faits

Le 10.04.2007, deux emprunteurs souscrivent un prêt immobilier de 500 000 € remboursable en 180 mensualités après une période de franchise de 2 mois. Ils demandent et obtiennent la prorogation au 15.05.2022 des échéances dues entre le 15.10.2010 et le 15.03.2011. Arguant de 15 échéances impayées (dont les 6 prorogées), la banque notifie la déchéance du terme le 20.12.2011, puis assigne les emprunteurs en vue de la vente forcée de l'immeuble.

Les emprunteurs ne contestent pas le nombre d'échéances impayées, mais font valoir que la dette restante est nécessairement inférieure aux sommes réclamées. Ils requièrent en ce sens la déchéance du droit aux intérêts encourus par la banque, selon eux, pour trois irrégularités :

- absence d'avenant au contrat de prêt qu'ils prétendent avoir renégocié,
- et pour le seul calcul du TEG :
 - assiette fondée sur l'année bancaire de 360 jours, et non sur l'année civile,
 - non-prise en compte des intérêts et frais d'assurance prélevés pendant la période de franchise les 15.04.2007 et 15.05.2007.

La décision de la Cour de cassation

La Cour de cassation rejette le premier point de contestation des emprunteurs et confirme que le seul fait d'accorder une facilité de paiement ne caractérise pas une renégociation de prêt et ne requiert donc pas le formalisme y afférent, les autres conditions du prêt (intérêt initial notamment) étant demeurées inchangées (Cass. com. 09.07.2002 n° 00-22.512).

Elle donne raison aux emprunteurs sur le deuxième point et rappelle que le TEG d'un prêt consenti à un consommateur ou un non-professionnel doit effectivement être calculé sur la base de l'année civile, et non de l'année bancaire, sous peine de se voir substituer l'intérêt légal (Cass. 1^{re} civ. 19.06.2013 n° 12-16.651).

Sur le troisième point de contestation, il s'agit à notre connaissance d'une solution très récente en faveur des emprunteurs (Cass. 1^{re} civ. 16.04.2015 n° 14-177738). La Cour se fonde sur l'article L. 313-1 du Code de la consommation, qui impose d'**inclure dans le calcul du TEG les intérêts, frais, commissions ou rémunérations de toute nature déterminables à la date de l'acte de prêt**, pour décider que les intérêts intercalaires dus au titre de la période de franchise doivent être inclus dans le calcul du TEG. Or, la durée de la période de franchise et les intérêts s'y rapportant étaient en l'espèce prévus par le contrat de prêt et donc déterminés lorsque l'emprunteur a signé.

En conséquence, la Cour renvoie les partis devant la cour d'appel afin que soit fixé le montant de la créance de la banque, notamment en intérêts. ●

REMARQUE

Les emprunteurs n'ont pas agi en nullité de la stipulation de l'intérêt conventionnel pour irrégularité du TEG. Pour rappel, s'agissant d'une nullité relative, celle-ci a pour conséquence de substituer le taux de l'intérêt légal au taux conventionnel.

Source : Cass. 1^{er} civ. 17.06.2015 n° 14-14.326.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.10.

Augmentation des taux plafonds des PC et des PAS, à présent identiques

Depuis le 01.07.2015, les taux plafonds des prêts à l'accession sociale (PAS) sont alignés sur ceux des prêts conventionnés (PC). Pour rappel, les taux plafonds des PAS ne pouvaient auparavant excéder ceux des PC diminués de 0,6 point : cet écart de marge est donc supprimé.

Au 01.09.2015, les taux plafonds des PC et des PAS augmentent de 0,45 point pour atteindre 3,40 % pour les prêts dont la durée est au plus égale à 12 ans ; 3,60 % de 12 à 15 ans ; 3,75 % de 15 à 20 ans ; 3,85 % au-delà de 20 ans ; 3,40 % pour les prêts à taux variables ou révisibles. ●

Source : arrêté du 26.06.2015, JO du 28.06.2015 et avis SGFGAS du 03.08.2015. Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.16 et l'aide-mémoire du patrimoine p. 30.

Aide à la mobilité bancaire : délai pour prendre en compte les nouvelles coordonnées bancaires

La loi n° 2014-344 du 17.03.2014, "dite loi Hamon", a institué l'obligation pour les établissements de crédit de proposer à leurs clients un service d'aide à la mobilité bancaire. Entre autres nouvelles mesures, l'établissement d'arrivée doit communiquer les coordonnées du nouveau compte aux émetteurs de prélèvements et virements réguliers, sur la base des informations fournies par le client, dans les 5 jours ouvrés à compter de l'ouverture du nouveau compte.

Un décret fixe le délai dont dispose un émetteur pour prendre en compte ces modifications à 20 jours ouvrés à compter de la réception des coordonnées du nouveau compte de son client si celle-ci intervient avant le 01.04.2017 et 10 jours ouvrés à compter de cette date. L'émetteur en informe son client dans le même délai. Passé cette échéance :

- tout prélèvement doit être effectué sur le nouveau compte, y compris s'il a été initié antérieurement,
- si un prélèvement est présenté par erreur sur l'ancien compte, aucune pénalité ne peut être demandée au client par l'émetteur du prélèvement pour compte clos ou non approvisionné.

Le texte entrera en vigueur le 01.10.2015. ●

Source : décret n° 2015-838 du 08.07.2015, JO du 10.07.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 03.02 et l'aide-mémoire du patrimoine p. 8.

IMMOBILIER

Coût de la construction (indices)

	Derniers chiffres connus au 31.08.2015		Variation annuelle
Indice IRL (100 au 4 ^e trim. 98)	125,25 (2 ^e trim. 15)	125,00 (1 ^{er} trim. 15)	+ 0,08 %
Indice ICC (100 au 4 ^e trim. 53)	1632 (1 ^{er} trim. 15)	1625 (4 ^e trim. 14)	- 0,97 %
Indice ILC (100 au 1 ^{er} trim. 2008)	108,32 (1 ^{er} trim. 15)	108,47 (4 ^e trim. 14)	- 0,17 %
Indice BT 01 (100 au 01.07.2010)	104,70 (mai 15)	104,50 (avril 15)	+ 0,19 %
Indice FFB (1 au 01.01.41)	931,70 (2 ^e trim. 15)	930,80 (1 ^{er} trim. 15)	+ 0,10 %

Le délai de rétractation de l'acheteur est porté de 7 à 10 jours

L'acquéreur non professionnel d'un immeuble d'habitation neuf ou ancien bénéficie d'un délai de rétractation porté de 7 à 10 jours à compter du 01.08.2015. Cette faculté de renonciation s'applique à tout avant-contrat ayant pour objet l'acquisition du bien. Lorsque la vente est constatée ou réalisée par un acte authentique non précédé d'un avant-contrat, l'acquéreur dispose d'un délai de réflexion de même durée pendant lequel l'acte ne peut en aucun cas être signé et aucune somme ne peut être versée. ●

Source : loi n° 2015-990 du 06.08.2015, JO du 07.08.2015. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.03 et l'aide-mémoire du patrimoine p. 36 et 37.

L'encadrement par décret des loyers d'habitation est reconduit pour 1 an

Un décret pris en application de la "loi Mermaz" du 06.07.1989 reconduit pour 1 an les mesures tendant à limiter la hausse des loyers en cas de nouvelles locations, de renouvellement du bail ou de changement de locataire. La limitation s'applique aux renouvellements et relocations intervenant entre le 01.08.2015 et le 31.07.2016.

Les modalités de l'encadrement, dans son principe et ses exceptions, restent les mêmes que pour l'année passée. Les agglomérations concernées sont celles où s'applique la taxe sur les logements vacants. ●

REMARQUE

A Paris, seule commune où l'encadrement des loyers par la loi ALUR s'applique depuis le 01.08.2015 (voir Patrimoine actualités n° 272), la révision ou la réévaluation du loyer des nouvelles locations ou relocations avec changement de locataire ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré. Enfin, la réévaluation des loyers en cas de renouvellement du bail ne peut pas dépasser le loyer de référence minoré, même si le bailleur a réalisé des travaux.

Source : décret 2015-931 du 29.07.2015, JO du 31.07.2015.

Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.09 et p. 41.

Location meublée à titre de résidence principale : la liste des éléments du mobilier est enfin fixée

La loi ALUR du 24.03.2014 définit le logement loué meublé à titre de résidence principale du locataire comme étant "un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante".

Un décret fixe la liste des éléments que doit comporter, à compter du 01.09.2015, le mobilier de ce logement : literie comprenant couette ou couverture, dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher, plaques de cuisson, four ou four à micro-ondes, réfrigérateur et congélateur (ou au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à -6 °C, vaisselle nécessaire à la prise des repas, ustensiles de cuisine, table et sièges, étagères de rangement, luminaires, matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement. ●

Source : décret n° 2015-981 du 31.07.2015, JO du 05.08.2015.
Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.09 et l'aide-mémoire du patrimoine p. 53.

Les logements privés soumis à une contrainte de rénovation énergétique

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte comprend certaines dispositions visant à accélérer et amplifier les obligations de travaux de rénovation énergétique dans les immeubles privés à usage d'habitation.

REMARQUE

Le Conseil constitutionnel a jugé non conforme la mesure prévoyant que, progressivement à partir de 2030 et d'ici à 2050, tous les bâtiments privés résidentiels devraient faire l'objet d'une rénovation énergétique "à l'occasion d'une mutation, selon leur niveau de performance énergétique, sous réserve de la mise à disposition des outils financiers adéquats." Selon le Conseil, les conditions et modalités de l'atteinte que cette nouvelle obligation portait au droit de propriété n'était pas suffisamment définies.

Avant 2025, tous les **bâtiments privés résidentiels** dont la consommation en énergie primaire excède 330 kWh d'énergie primaire par m² et par an devront faire l'objet d'une rénovation énergétique.

Pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter de 2017 et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter de 2025, un **carnet numérique de suivi et d'entretien du logement** mentionnera "l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété".

Est également instaurée une obligation d'améliorer significativement la performance énergétique d'un bâtiment faisant l'objet de **lourds travaux d'entretien** (ravalement, toiture, etc.).

De façon plus générale, le Gouvernement remettra tous les 5 ans au Parlement un rapport détaillant la stratégie nationale à l'échéance 2050 pour mobiliser les investissements en faveur de la maîtrise de l'énergie. ●

Source : loi n° 2015-992 du 17.08.2015, JO du 18.08.2015.
Réf. : Le patrimoine privé - C. 06.

Le marché de l'immobilier repart !

Début de reprise des ventes et fin de l'érosion des prix sont les deux principales observations faites, pour le 1^{er} semestre 2015, par le **Conseil supérieur du notariat** et la **FNAIM** , qui ont publié leur dernière note de conjoncture immobilière.

Sur le **marché de l'ancien** , l'activité a en effet donné des signes de redémarrage au cours des 6 derniers mois.

"Le nombre de transactions, relativement stable depuis trois ans autour de 700 000, augmente à 707 000 sur les 12 derniers mois. Il reste toutefois très loin de son niveau d'avant la crise de 2008 (810 000 en 2007, 821 000 en 2006) et même du rebond des années 2010-2011 (776 000 et 799 000)", indique la FNAIM. Selon les notaires, les acquéreurs ont tout de même profité du fait que les vendeurs "se sont enfin résignés à revoir leurs prétentions à la baisse". Les **taux d'intérêt** bas contribuent également au dynamisme du marché. Mais si leur remontée ne fait désormais plus de doute, elle provoque un retour sur le marché des secondo-accédants, "après presque 3 ans d'absence".

Quant aux **prix** , les deux analyses évoquent avant tout une stabilisation. "La forte correction espérée ou prédite par certains ne s'est pas (encore ?) produite en France", estime la FNAIM. Sur 1 an, le recul des prix semble compris entre -2,1 et -2,4 %.

Bien évidemment, notaires et agents immobiliers s'accordent à dire que ces constats cachent des disparités fortes entre les régions, entre les villes, et souvent à l'intérieur d'une même agglomération. ●

Source : Notaires de France, Note de conjoncture immobilière n° 28, juillet 2015 et FNAIM, communiqué du 09.07.2015. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.02.

Les agents commerciaux immobiliers obligés de souscrire un contrat RCP

Afin d'améliorer la protection de leur clientèle, la loi ALUR du 24.03.2014 impose aux agents commerciaux immobiliers, habilités par le titulaire de la carte professionnelle à exercer certaines activités immobilières, de souscrire une assurance contre les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de leur responsabilité civile professionnelle.

Le **décret** d'application afférent à cette obligation entrera **en vigueur le 01.10.2015**. A compter de cette date, les agents commerciaux immobiliers devront **justifier à tout moment de l'existence d'un contrat d'assurance RCP**. Pour rappel, ils étaient jusqu'alors couverts par l'intermédiaire de l'assurance du professionnel pour le compte duquel ils intervenaient. A compter d'octobre, leur propre police s'ajoutera donc à celle de leur mandant.

Un **arrêté** définit par ailleurs les **conditions minimales du contrat** d'assurance (le plancher de garantie est fixé à 75 000 € par année pour un même assuré, notamment) et la **forme du document justificatif** d'assurance qui devra être remis au moment de la demande de délivrance, de renouvellement de la carte professionnelle ou de visa de l'attestation d'habilitation. ●

Source : décret n° 2015-764 du 29.06.2015, JO du 30.06.2015 et arrêté du 01.07.2015. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.14.

Les modalités de reprise de la réduction d'impôt pour investissement outre-mer varient selon la cause

Les personnes physiques domiciliées en France peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt lorsqu'elles réalisent outre-mer des investissements immobiliers (CGI art. 199 undecies A). Cet avantage fiscal s'applique au prix de revient d'un immeuble neuf que le contribuable prend **l'engagement** d'affecter, dès l'achèvement ou l'acquisition si elle est postérieure, à son **habitation principale** pendant 5 ans.

Lorsque l'engagement n'est pas respecté, le Conseil d'Etat considère que la reprise de la réduction d'impôt obéit à des règles différentes selon que le non-respect a lieu **dès l'origine** ou au **cours de la période d'engagement**.

Dans l'hypothèse d'une **rupture de l'engagement au cours de la période de 5 ans**, les réductions d'impôt sur le revenu dont a bénéficié le contribuable l'année au cours de laquelle l'engagement a été rompu et, le cas échéant, les années antérieures font l'objet d'une **reprise globale** au titre de l'année de rupture, conformément à l'article 199 undecies A, 7 du CGI. Celles pratiquées au titre des années postérieures font l'objet d'une reprise annuelle au titre de chacune des années concernées.

En revanche, si le contribuable **n'a jamais souscrit l'engagement**, le Conseil d'Etat fait application de la règle de droit commun prévue à l'article L. 169 du LPF. Ainsi, les réductions d'impôt sur le revenu pratiquées font l'objet d'une **reprise annuelle** jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant chacune de celles au titre desquelles l'intéressé a bénéficié de cet avantage fiscal. ●

REMARQUE

Cette distinction opérée par le Conseil d'Etat pourrait valoir pour d'autres dispositifs dont l'application est conditionnée à un engagement du contribuable.

Source : CE 08.06.2015 n° 376861. Réf. : Le patrimoine privé - F. 06.33.

DEONTOLOGIE

Un conseiller financier n'est pas toujours responsable du mauvais investissement de son client

Une banque qui propose à un investisseur d'acheter des appartements destinés à la location dans une résidence pour personnes âgées n'a pas à l'informer du risque de défaillance du locataire exploitant la résidence.

Les faits

A l'instigation d'une banque, des investisseurs **achètent** sur plan **des appartements situés dans une résidence pour personnes âgées** (vente en l'état futur d'achèvement) et destinés à être **donnés en location** pendant 9 ans à l'exploitant de la résidence.

Celui-ci étant mis en liquidation judiciaire, les investisseurs reprochent à la banque de ne pas les avoir mis en garde contre les risques attachés à ce placement et de ne pas les avoir informés de la possible défaillance de l'exploitant.

La décision de la Cour de cassation

Ces griefs sont écartés pour les raisons suivantes :

- le banquier prestataire de services d'investissement (PSI) n'est pas tenu d'un devoir de mise en garde à l'égard de son client, même non averti, s'il lui propose un **investissement dépourvu de caractère spéculatif**, ce qui était le cas en l'espèce ;
- la banque n'est pas tenue de porter à la connaissance des investisseurs une circonstance connue de tous et dont ils peuvent se convaincre par eux-mêmes, telle la **possible défaillance de l'exploitant** à payer régulièrement les loyers pendant la durée du bail. ●

REMARQUES

Comme tout PSI, une banque qui propose un placement financier à un client doit lui communiquer les informations lui permettant de comprendre la nature du placement et les risques qui y sont attachés (C. mon. fin. art. L. 533-12, II).

Cette information doit être cohérente avec l'investissement proposé et mentionner le cas échéant les caractéristiques les moins favorables qui peuvent être le corollaire des avantages annoncés (notamment, Cass. com. 14-12-2010 n°s 10-15.678 et 10-10.165).

Mais cette obligation d'information ne s'étend pas aux circonstances évidentes pour tout investisseur. Ainsi, il n'y a pas lieu, à notre avis, d'informer l'acquéreur de titres du risque de défaillance de l'émetteur, ce risque étant connu de l'investisseur.

En l'espèce, la banque n'avait pas commis de faute en se bornant à remettre aux investisseurs une plaquette publicitaire faisant état d'un placement insensible aux fluctuations et vantant, outre le bénéfice d'une fiscalité avantageuse, la régularité des revenus locatifs garantis par un bail reconductible.

Par ailleurs, l'obligation de mise en garde ne joue pas, comme le rappelle ici la Cour de cassation, pour les placements non spéculatifs, comme la souscription de parts de SCPI (Cass. com. 14-12-2010 précitées) ou l'acquisition de biens immobiliers.

Source : Cass. com. 30.06.2015 n° 14-17.907.

Le banquier ne doit pas se limiter à remettre la notice aux adhérents d'une assurance groupe

La banque qui a remis la notice d'assurance à l'emprunteur doit également informer celui-ci de l'existence, de la durée et du point de départ du délai de prescription prévu par le droit des assurances.

Les faits

Un prêt immobilier est assorti d'une assurance de groupe souscrite par la banque prêteuse couvrant les risques décès, invalidité et chômage.

L'emprunteur ayant déclaré la perte de son emploi, la banque lui indique, par écrit dès le lendemain, les pièces nécessaires à la constitution du dossier de sinistre qu'elle doit transmettre à l'assureur. L'emprunteur laisse cette correspondance sans réponse et réclame le bénéfice de l'assurance plus de 3 ans après.

L'assureur lui oppose la **prescription biennale** et, en raison de la défaillance de l'emprunteur, la banque engage une procédure de saisie immobilière ; après l'adjudication de son bien, l'emprunteur recherche la **responsabilité de la banque** pour manquement à son obligation d'information et de conseil.

La décision de la cour d'appel

Une cour d'appel rejette cette demande :

- la banque a répondu rapidement à la lettre de l'emprunteur, a détaillé la liste des documents nécessaires à la prise en charge, par l'assureur, du remboursement des échéances et a attiré son attention sur le fait qu'il devait continuer ses versements tant que cette prise en charge ne serait pas intervenue ;
- l'emprunteur a indiqué, 3 ans après, ne pas vouloir faire un usage immédiat de son contrat d'assurance.

La décision de la Cour de cassation

La Cour de cassation censure la décision de la cour d'appel.

Le banquier souscripteur d'une assurance de groupe est tenu envers les adhérents d'une **obligation d'information** ne s'achevant pas avec la remise de la notice ; en l'espèce, la banque n'a pas informé l'emprunteur de l'existence, de la durée et du point de départ du délai de prescription prévu à l'article L. 114-1 du Code des assurances. •

REMARQUES

Précision inédite sur le contenu de l'obligation d'information de la banque qui propose à l'emprunteur d'adhérer à une assurance de groupe.

La banque ne peut pas se contenter de lui remettre la notice de l'assurance ; elle doit l'éclairer notamment sur l'adéquation des risques couverts à sa situation personnelle (jurisprudence constante depuis Cass. ass. plén. 02.03.2007 n° 06-15.267).

Elle doit aussi l'informer sur la prescription biennale du droit des assurances.

Source : Cass. 1^{er} civ. 17.06.2015 n° 14-20.257.

C'est la Rentrée !

Nous espérons que vous avez passé un bel été, après ce début d'année très chargé !

Suite à l'engorgement des banques qui a entraîné une hausse de taux durant l'été, nous allons organiser des rencontres avec certains établissements bancaires. Aussi, n'hésitez pas à nous faire part des éventuelles difficultés que vous rencontrez en envoyant un mail à contact@apicfrance.asso.fr.

Rappel

Le site de suivi des équivalences est en ligne !

Vous pouvez de façon collaborative déposer sur ce site vos retours d'expérience et cas concrets. Tous vos retours nous permettront de publier ensuite régulièrement des synthèses et de nous appuyer sur vos expériences dans les débats autour de l'amélioration du dispositif.

Rendez-vous sur le site de l'APIC ou sur <http://www.suivi-equivalence.com/>