

EL

nt 2% brut

ouverts entre le 1<sup>er</sup> août 2016 et le 31 décembre 2017, une prime d'Etat est accordée aux épargnants demandant un prêt épargne-logement, sous la forme d'un bonus de rémunération. Il peut donc être intéressant de conserver votre PEL ouvert entre 2016 et 2022 si vous projetez d'acheter votre résidence principale dans quelques mois, afin de bénéficier de conditions avantageuses de crédit.

Le montant du prêt dépend de l'épargne accumulée sur le plan, de son rendement et de la durée du crédit (de deux à quinze ans). D'après les calculs du courtier Vousfinancer, un plan ouvert en 2018 avec 10000 euros, sur lequel ont ensuite été versés 100 euros chaque mois, permet d'emprunter 24 651 euros sur dix ans aujourd'hui. Ce crédit pourra compléter un financement classique. « Il est possible de transférer ses droits à prêts à un membre de sa famille (enfant, petit-enfant, neveu...) s'il détient un PEL, pour augmenter sa capacité d'emprunt », précise Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer.

Enfin, les épargnants détenant un très vieux PEL ont la chance de bénéficier d'un taux avantageux : 27% des PEL ont une rémunération supérieure ou égale à 3,50%, d'après le rapport 2021 sur l'épargne réglementée. Une difficulté pour les banques, qui doivent verser des intérêts élevés.

« Les réseaux incitent leurs clients à fermer leurs très vieux plans alors que ce n'est pas dans leur intérêt, alerte Jérôme Rusak, fondateur du cabinet de gestion de patrimoine L & A Finance. Il faut au contraire les conserver pour continuer à bénéficier de la rémunération si on n'a pas besoin de cet argent. » Seuls les plans ouverts depuis mars 2011 ont une durée de vie limitée à quinze ans : vous pouvez conserver indéfiniment un plan ouvert avant cette date. ■

AGNÈS LAMBERT



SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

## Logement social de mère en fils

Lorsqu'un locataire du parc privé décède, son contrat de bail doit être, automatiquement, transféré à ses descendants, s'ils vivaient avec lui depuis au moins un an. Lorsqu'un locataire du parc social décède, le même principe d'automatisme est censé s'appliquer, bien que, en plus de la durée de cohabitation, les enfants doivent remplir certaines conditions de ressources et de nombre, comme l'énoncent les articles 14 et 40 (I) de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Dès lors, quand et comment doit s'opérer le transfert du bail d'un HLM ? Bien que cela ne soit pas prévu par la loi, Paris Habitat, l'office public de l'habitat de la capitale, exige que le prétendant au transfert lui en fasse la « demande expresse », dans un délai de trois ans après le décès du locataire. Il entend ainsi vérifier que des personnes aux revenus importants ne se substituent pas à ses locataires ou que des célibataires n'occupent pas des logements destinés à des familles.

Lorsque, en janvier 2018, il apprend par l'administration fiscale qu'une de ses résidentes, M<sup>me</sup> X, est morte depuis quatre ans, et que le fils de celle-ci l'a dissimulé, en continuant à payer le loyer de 350 euros de son quatre-pièces, il entreprend une procédure d'expulsion.

M. X, qui avait cohabité avec sa mère depuis 2003, demande alors à bénéficier du bail, dont le transfert, souligne son avocat, aurait dû être automatique. Paris Habitat répond que sa demande est prescrite, faute d'avoir été introduite avant le 24 juin 2017, soit dans un délai de trois ans après le décès de M<sup>me</sup> X.

La cour d'appel de Paris lui donne raison, le 12 janvier 2021 : elle juge que, si le « droit au transfert », au jour du décès du locataire, est « automatique », comme le veut la loi, « l'exercice de ce droit » impose une action, soumise aux règles de la prescription. M. X se pourvoit en cassation, et son avocat souligne la contradiction de ce raisonnement : soit le transfert du bail est automatique et il n'exige aucune démarche du bénéficiaire, soit il nécessite une démarche, et dans ce cas il n'est pas automatique. Il soutient que la cour a violé les articles 14 et 40 (I) de la loi du 6 juillet 1989, en statuant comme elle l'a fait : même informé avec retard du décès, le bailleur aurait dû accepter le principe du transfert, puis vérifier si M. X remplissait les conditions requises pour se maintenir dans les lieux.

La Cour de cassation l'approuve, le 28 septembre 2022 : elle casse l'arrêt et renvoie les parties devant une autre formation de jugement de la cour d'appel de Paris. Celle-ci devra dire si M. X – entre-temps expulsé et logé dans un foyer – aurait dû rester dans le quatre-pièces de sa mère, où il recevait ses deux enfants, en garde alternée. ■

**LE TRANSFERT  
DU BAIL DE HLM  
EST AUTOMATIQUE  
ET N'EXIGE  
AUCUNE  
DÉMARCHE**