



SOS CONSO  
CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

# Covid et annulation de voyage scolaire

Quatre ans et demi après l'apparition de la pandémie de Covid-19, les juridictions civiles purgent encore les litiges qui ont opposé les consommateurs ayant, par crainte du virus, annulé leurs vacances, et les agences de voyages, qui estimaient leur départ possible. Les magistrats doivent se demander si, à la date du voyage, « des circonstances exceptionnelles et inévitables, survenant au lieu de destination ou à proximité immédiate de celui-ci, [auraient] des conséquences importantes sur l'exécution du contrat », comme le prévoit l'article L211-14 du code du tourisme.

Pour « apprécier la probabilité » de ces « conséquences », ils doivent « se placer dans la perspective d'un voyageur moyen, normalement informé », mais ne pas tenir compte de ce qui s'est produit après la résiliation, comme l'a recommandé la Cour de justice de l'Union européenne, le 29 février.

Les magistrats de la cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion l'ont-ils fait lorsqu'ils ont, le 23 août, rejeté la demande de remboursement du collège catholique Saint-Michel ? La

direction de celui-ci s'interroge et hésite à se pouvoir en cassation. Le 18 juin 2019, le collège conclut un contrat de voyage à forfait avec la SARL Voyages Villages Vacances, afin que trente-six collégiens et quatre accompagnants séjournent en métropole, du 4 au 15 mars 2020. A quelques jours du départ, le directeur et les parents s'inquiètent de la situation dans l'Hexagone.

Le 2 mars 2020, le directeur est informé par le rectorat que « les voyages à l'étranger et en France dans les clusters sont suspendus jusqu'à nouvel ordre ». Le 3 mars 2020, il annule le voyage et en sollicite le remboursement (près de 72 000 euros). L'agence le lui refuse, celui-ci « n'étant ni à l'étranger ni dans l'un des clusters identifiés par le gouvernement » (l'Oise et la Haute-Savoie), puisque les lieux de destination sont Paris et Val-Cenis (Savoie).

Le collège assigne l'agence. Son avocate, M<sup>e</sup> Annie Khayat-Tissier, fait valoir que, depuis le 29 février 2020, la métropole était passée au stade 2 du plan de prévention (alors que La Réunion était au stade 1), ce qui caractérisait une « circonstance exceptionnelle », devant avoir des conséquences importantes sur l'exécution du forfait, puisque « ne permettant pas un déplacement en toute sécurité ». Elle produit, en outre, un communiqué de l'académie de La Réunion, qui, le 2 mars, déconseille les « déplacements non indispensables », sans toutefois les interdire, s'ils ne concernent pas des clusters. En première instance comme en appel, les magistrats concluent que le voyage ne présentait pas de risques pour la santé. Ils autorisent l'agence à appliquer les frais d'annulation prévus au contrat... Soit 100 % de la somme versée. ■

## FAUTE DE « CLUSTER » À PARIS OU EN SAVOIE, LE REMBOURSEMENT EST REFUSÉ

# Commet

## ser 3228 milliards d'euros

2 milliards d'euros  
montant de  
de la dette  
n 2024,  
ercy

2%  
que représente  
par rapport  
Banque de France

imites. Les servi-  
nt plus jugés à la  
côté, nourrissant  
gâchis et une réti-  
côt. Les dépenses  
contrôle : « Après  
s partenaires ont  
penses publiques,  
re M. Moscovici  
e qui croit sans  
evient critique.  
dette, c'est-à-dire  
er chaque année,  
l'Etat y a consacré  
iros en 2023, soit  
est le deuxième  
es, derrière l'édu-  
Autant d'argent  
leurs, dans les in-

vestissements pour la santé, la transition écologique, etc. Et selon les projections de Bercy, ces intérêts d'emprunt risquent d'augmenter fortement ces prochaines années. « Ils devraient dépasser les 50 milliards d'euros cette année », a indiqué M. Armand mercredi 25 septembre, et pourraient atteindre 72 milliards en 2027, selon le programme de stabilité préparé par le gouvernement Attal.

Beaucoup dépendra du taux auquel pourra emprunter la France. Or, en la matière, la situation devient tendue. La crise politique dans l'Hexagone inquiète les investisseurs internationaux, qui exigent un rendement supplémentaire pour détenir de la dette française plutôt que des obligations allemandes. La dissolution avait déjà fait bondir cet écart de taux avec l'Allemagne. L'annonce par le gouvernement, mercredi, d'un nouveau dérapage du déficit public, qui pourrait dépasser 6 % du PIB en 2024, loin des 4,4 % visés initialement, a accentué la défiance. La France doit désormais emprunter à un taux équivalent ou plus élevé que l'Allemagne, mais aussi que la Grèce, l'Espagne et le Portugal. Et ce n'est peut-être qu'un début, si les agences telle Standard & Poors jugent nécessaire d'abaisser la note de la France. Pour le gouvernement Barnier, pas de quoi rire. ■

DENIS COSNARD

# ce ou l'Espagne

## le pays

chez AXA. Lui utili-  
grenouille qu'on  
e expression an-  
e un batracien  
ans l'eau froide,  
as compte que le  
t que la tempéra-  
squ'à devenir in-  
ir hors de la cas-

gner sur ses dépenses et ses investissements », poursuit M. Moëc.

Or tout indique que les tensions sur la dette française vont continuer, entre autres à cause de la crise politique, loin d'être finie. « La tâche la plus importante du gouvernement sera l'adoption du budget 2025, ce qui sera difficile »,

# ARGENT | 17



**SOS CONSO**  
CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

## Procédure de divorce et faute de l'avocat

**E**n matière de divorce, comme dans d'autres affaires, lorsqu'un avocat commet une faute de procédure, son client voit s'envoler l'espoir d'obtenir ce qu'il réclamait – en général une prestation compensatoire, capital destiné à amortir la chute attendue de son niveau de vie. Le client peut certes poursuivre l'avocat, et demander qu'il soit condamné à l'indemniser. Mais l'indemnisation ne sera que partielle, en vertu du principe selon lequel « la réparation de la perte de chance ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée ». Elle peut même être nulle si l'avocat démontre que celui pour lequel il devait naguère plaider avec conviction n'avait aucune chance de gagner. C'est ce qu'illustre l'exemple suivant.

En 2016, un juge d'Amiens prononce le divorce des X aux torts exclusifs de l'époux, après avoir constaté que quatre des fautes commises par celui-ci constituaient des violations des devoirs du mariage et rendaient intolérable le maintien de la vie commune. La loi du 26 mai 2004 sur le divorce ayant supprimé le lien entre faute et prestation compensatoire, M. X pourrait néanmoins se voir allouer un capital. Mais le juge, comme il en a le droit, rejette sa demande (450 000 euros), au regard des « circonstances particulières de la rupture » : départ « secrètement » organisé avant le dépôt de sa requête en divorce, et arrêt concomitant de la contribution aux dépenses du ménage.

M. X veut contester ce jugement, mais son avocate, M<sup>e</sup> Z, ne dépose pas ses conclusions au greffe de la cour, si bien que sa déclaration d'appel est frappée de caducité. Il décide de poursuivre M<sup>e</sup> Z et

l'assigne devant le tribunal judiciaire d'Arras. Il explique que, sans sa faute, il aurait nécessairement obtenu l'infirmité du jugement amiénois : la notion de « circonstances particulières de la rupture » ne doit en effet recouvrir que des faits très graves, comme l'a précisé une circulaire du ministère de la justice. Or, ceux qui sont invoqués ne le sont pas. M<sup>e</sup> Z, naguère prête à soutenir cette thèse, affirme, de concert avec l'avocat qui la représente, qu'il n'aurait eu « aucune chance » d'obtenir l'infirmité du jugement, celui-ci étant « pleinement motivé », et nulle pièce nouvelle ne permettant de le contredire. Le tribunal, coupant la poire en deux, allouant 60 000 euros à M. X.

Celui-ci, au lieu de s'en contenter, fait appel. Mal lui en prend : le 25 mai 2023, la cour d'appel de Douai reprenant la démonstration de M<sup>e</sup> Z, infirme la décision arrageoise, et juge que la faute de l'avocate n'a causé aucun préjudice à son client. M. X n'obtient donc pas l'indemnisation réclamée. Seule consolation : il n'est pas condamné à payer les frais d'avocat de M<sup>e</sup> Z. ■

CLIGNOTANT

al  
neur

e : mettre  
peu trop  
coup de  
mparent,  
et repè-  
et les an-  
ps en li-  
ion n'est  
nous ac-  
s la four-  
s les trois  
situation  
pliquons  
as rester  
onfie ju-  
re beau-  
es biens  
ialiser.  
bien au  
r devoir  
mauvais  
générale,  
dans les  
s, sauf à  
orissant.  
ndes vil-  
disparu  
ison des  
arce que  
xtérieur  
alcon ou  
antes est  
rs qu'à  
arrage»,  
Aurélien  
Adresse  
ix ont  
environ  
e-Atlan-

le mar-  
ouvé sa  
prix de  
isse des  
ls, Cen-  
se sta-  
mètre  
aisse de  
ouveau  
s Mari-  
es Cen-  
as être  
irs sont  
e pour

DULAUD

Prix

Prix de la Découverte poétique  
Simone de Carfort  
Fondation  
Frédéric et Simone de Carfort  
sous l'égide  
de la Fondation de France.  
Ce prix adossé  
à la Maison de Poésie  
a pour objet de découvrir  
un poète d'expression française  
inconnu ou méconnu.  
Il est doté de 5 000 €.  
Règlement complet sur  
<https://www.lamaisondepoesie.fr/2297-2/>

Communication diverse

S.O.S  
Amitié

Envie d'être utile ? Rejoignez-nous !

Les bénévoles de SOS Amitié  
écoutent  
par téléphone et/ou par internet  
ceux qui souffrent de solitude,  
de mal-être et peuvent avoir  
des pensées suicidaires.

Nous recherchons des écoutants  
bénévoles  
sur toute la France.  
L'écoute peut sauver des vies  
et enrichir la vôtre !  
Choix des heures d'écoute,  
formation assurée.

En IdF RDV sur  
[www.sosamitieidf.asso.fr](http://www.sosamitieidf.asso.fr)  
En région RDV sur  
[www.sos-amitie.com](http://www.sos-amitie.com)

Publication Louis Dreyfus  
de la publication, membre du directoire Jérôme Fenoglio

Allix, Maryline Baumard, Philippe Broussard, Nicolas Chapuis,  
Marie-Pierre Lannelongue, Franck Nouchi, Harold Thibault

services abonnés Françoise Tovo  
Directeurs Gilles van Kote  
Généraliste Daniel Davidenkoff (Événements), Jérôme Gautheret, Michel Guerrin,  
Directrice de la vente aux abonnés Anne-Sophie Luch (cheffe d'édition), Alain Salles (Débats et Idées)

Equipe Emilie Conte  
Directrice générale Catherine Garganico  
Directrice commerciale, Gilles Paris, vice-président



## Concernées

bailleurs en 2024

leurs biens du marché alors que les locataires peinent déjà à se loger. «*Les investisseurs craignent les contraintes et quittent les villes où l'encadrement des loyers intervient ou se tournent vers les meubles de tourisme*», indique Pierre-Emmanuel Jus, directeur délégué de Maslow, une plate-forme d'investissement locatif.

Certains acteurs du secteur estiment, en outre, que l'encadrement ne se justifie pas dans la mesure où les loyers ont globalement augmenté raisonnablement : «*On observe une hausse comprise entre 2 % et 3 % depuis un an contre une inflation à 5,8 % en moyenne*», note ainsi Jean-Michel Camizon, responsable de l'observatoire des loyers Clameur, dont les derniers chiffres ont été diffusés le 7 novembre.

A Grenoble, les loyers des deux-pièces et trois-pièces ont augmenté respectivement de 2,40 % et 0,94 % au deuxième trimestre 2023 par rapport au deuxième trimestre 2022. Mais l'augmentation a atteint 5 % pour les studios. «*Nous constatons seulement des abus sur les petites surfaces étudiantes louées souvent trop chères*», reconnaît Eric Piolle, maire écologiste de Grenoble. Il souhaite que l'encadrement joue un rôle préventif et que les loyers du reste du parc locatif n'augmentent pas inconsidérément dans les années à venir.

Il semble que les propriétaires bailleurs se mettent pour la plupart en conformité avec les règles avec le temps : une enquête menée en septembre par la CLCV fait état d'une hausse du taux de conformité des annonces avec l'encadrement, avec, par exemple, 77 % d'annonces désormais conformes à Paris, contre 69 % en 2021. Les risques sont non négligeables – des amendes administratives de 5 000 euros pour le bailleur et de 15 000 euros pour l'agence immobilière. ■

NATHALIE COULAUD



SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

## Promesse de vente et condition suspensive

La promesse d'achat d'un bien immobilier prévoit en général une « condition suspensive » : que l'acquéreur obtienne, dans un certain délai, un emprunt qui en permette le financement. Si les banques le lui refusent, la condition suspensive n'est pas remplie (« accomplie », en termes juridiques), et il récupère l'indemnité d'immobilisation qu'il a laissée au vendeur. Si les banques lui accordent le prêt, mais qu'il ne donne pas suite, que se passe-t-il ? Telle est la question que pose l'affaire suivante. Le 22 mai 2018, M. X et M<sup>me</sup> Y concluent avec M. Z une promesse d'achat dont la condition suspensive est l'obtention d'un emprunt «*d'un montant maximum de 414 000 euros, remboursable sur vingt-cinq ans, au taux de 2 % l'an, hors assurance*».

Les X-Y s'adressent à un courtier qui, compte tenu de leur capacité d'endettement, ne sollicite que 407 000 euros – soit 7 000 euros de moins que prévu. Le 14 juin 2018, la Banque populaire émet un avis favorable, mais les X-Y refusent son offre. Ils lui demandent les 414 000 euros. Lorsqu'elle les leur refuse, le 20 juillet 2018, ils renoncent à leur achat et réclament la restitution de l'indemnité d'immobilisation, de 38 600 euros.

Le vendeur s'y oppose. Il considère qu'ils étaient obligés d'accepter l'offre de la banque, « conforme » au contrat, puisque inférieure, de peu, au montant « maximum » de 414 000 euros. Il estime qu'ils ont « empêché l'accomplissement » de la condition suspensive, si bien que cette dernière doit être considérée comme remplie, en vertu de l'article 1304-3 du code civil.

Celui-ci sanctionne les acquéreurs négligents, qui n'ont pas effectué à temps les démarches nécessaires, ou dont les demandes sont non « conformes » aux dispositions de la condition suspensive. La jurisprudence considère comme « non conformes » les sollicitations de montants supérieurs, vouées à un refus des banques.

Les X-Y répliquent que ce n'est pas de leur faute si leur demande a été refusée. La cour d'appel de Paris leur donne raison. Elle juge qu'« ils n'étaient pas tenus d'accepter un financement d'un montant inférieur à celui qu'ils avaient estimé nécessaire » : la fixation, dans la promesse de vente, d'un montant « maximum », ne saurait « contraindre » les acquéreurs à accepter une offre d'un montant inférieur. La Cour de cassation, devant laquelle le vendeur se pourvoit, approuve ce raisonnement, le 14 décembre 2022. Son arrêt, pris en formation de dix magistrats, au lieu de trois habituellement, semble logique, si l'on fait abstraction de la somme, faible, ici en jeu : l'acquéreur ne peut être contraint d'accepter une offre insuffisante, s'il ne dispose pas d'un apport individuel complémentaire permettant de boucler le financement. ■

L'ACQUÉREUR  
NE PEUT ÊTRE  
CONTRAIT  
D'ACCEPTER  
UNE OFFRE  
INSUFFISANTE

tion?

prévu

cerne les éventuels  
ion et le coût de la  
cte notarié, qui se  
es milliers d'euros»,  
Nouy.

iser le mécanisme  
actuellement en  
udra, dans la me-  
; anticiper et don-  
ossible, quitte à re-  
toute tous les quinze  
Arlette Darmon.

sonne n'étant fi-  
pas en mesure de  
ut de suite d'une  
atrimoine, un dé-  
temporaire avec  
uit peut s'envisa-  
schéma, le parent  
naissance du bien  
dividendes ou des  
possibilité d'y vi-  
a nue-propriété à  
nfants», détaille  
ce cas, les droits  
payer sont allégés  
pleine propriété),  
la base d'un pour-  
n de l'âge du do-  
effectue l'acte.

51 et 61 ans, les  
ufruit sont divisés  
se M. Meiller. Il a  
ité et les frais de  
as d'un couple de  
s donnant à ses  
la nue-propriété  
obilier locatif de  
ils s'élèvent res-  
à 0 euro et  
la même dona-  
en pleine pro-  
; 12776 euros et  
pectivement.

ropriétaires grati-  
ion est en appa-  
ils ne perçoivent  
dans l'immédiat.  
ien donné, il fau-  
s usufruitiers et  
taires. Au décès  
pleine propriété  
a automatique-  
les enfants, sans  
ion à payer. ■

URENCE BOCCARA



SOS CONSO  
CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

## Coup de hochet et infraction pénale

**L**e Fonds de garantie des victimes des actes de terrorisme et d'autres infractions (FGTI) doit-il indemniser une personne devenue infirme quand elle était bébé, pour avoir été frappée par un autre bébé dont les parents n'ont pas été mis en cause ? Telle est la question que pose l'affaire suivante.

Le 13 octobre 1992, les X confient leur fille, A, 4 mois, à une nourrice, M<sup>me</sup> Y, qui, bien que non agréée, garde déjà trois enfants, dont le sien. Pendant que M<sup>me</sup> Y conduit l'un d'eux aux toilettes, elle entend A pleurer. Lorsqu'elle revient, elle constate que B, 2 ans et demi, s'est emparé du hochet de dentition de A, et qu'il la frappe avec.

Quelques heures plus tard, A doit être transportée aux urgences, qui diagnostiquent un traumatisme crânien sévère. Malgré plusieurs opérations, elle reste invalide à 90 %.

Les X ayant porté plainte, une information judiciaire est ouverte. Les experts qui, pendant des années, se succèdent, indiquent que le hochet Babar, fabriqué pour partie en plastique dur, peut être à l'origine des lésions, mais qu'il n'y a pas de « certitude ». Bien que le juge ne soit pas tenu de suivre

l'expert, et bien que la nourrice soit insolvable, faute de s'être assurée professionnellement, la cour d'appel de Lyon juge, le 7 septembre 2017, que cette dernière est seule responsable de l'accident, et que l'assurance responsabilité civile des parents de B ne doit pas jouer. « Une aberration », selon M<sup>e</sup> Olivier Costa, qui conseille la famille depuis vingt-sept ans.

**LA VICTIME  
A DROIT À  
LA « RÉPARATION  
INTÉGRALE » DE  
SON PRÉJUDICE**

En effet, la nourrice ne pouvant payer les 3 millions d'euros auxquels elle est condamnée, les X doivent demander que la commission des victimes d'infractions (CIVI) de Lyon se substitue à elle. Ils invoquent l'article 706-3 du code de procédure pénale, qui prévoit une réparation intégrale des dommages « ayant le caractère matériel d'une infraction ».

D'abord déboutés, ils obtiennent satisfaction en appel : le 20 octobre 2022, les magistrats lyonnais jugent que, « contrairement » à ce qu'ont estimé leurs collègues en 2017, « l'origine des blessures est bien établie », le récit de la nourrice étant « totalement crédible et compatible avec les avis médicaux quant à la réalité des coups de hochet portés par B ». Or, ces coups relevaient soit de l'« infraction de violences volontaires », soit de l'« infraction d'atteinte involontaire à l'intégrité de la personne ». Leurs conséquences sont donc indemnisables.

Le FGFI se pourvoit en cassation, en soutenant qu'aux termes de la jurisprudence, un enfant en bas âge ne peut, faute de « discernement », commettre une infraction pénale. Le 11 juillet, la Cour lui donne tort, procédant ainsi à un discret revirement, puisqu'elle ne publie pas l'arrêt à son Bulletin. A sera indemnisée par la solidarité nationale. ■

en vente  
actuellement

iosque

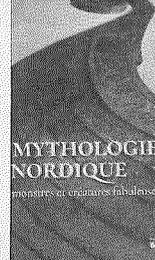
londe

RCOTRAFIQUANTS



Hors-série

londe



Hors-série

S-SERIE

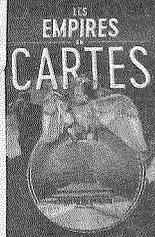
Monde



Hors-série

Le Monde

LES EMPIRES



Hors-série

oté  
multiplient

les participations. En dépit de la électivité des gérants, les sociétés en portefeuille sont susceptibles d'évoluer différemment de leurs perspectives et autres projections à long terme. Certaines peuvent régéner, voire disparaître, et d'autres, plus rares, se révèlent de vraies pépites.

Autre écueil : il n'est pas possible de revendre rapidement des parts de fonds d'entreprises non cotées. « C'est normal. Devenir actionnaire d'une PME ou d'une ETI [entreprise de taille intermédiaire] consiste à s'engager plusieurs années à ses côtés pour la conseiller et l'accompagner dans son développement », explique Guillaume Cousseran. Reste que ce blocage des fonds a tendance à évoluer. Les assureurs garantissent la liquidité de ces unités de compte logées dans leurs contrats d'assurance-vie.

A cela s'ajoute l'essor des fonds ouverts en continu dits « evergreen » qui, dans certaines limites, offrent plus de souplesse à l'épargnant pour entrer et sortir. Cependant, dans ces fonds nouvelle génération en plein essor, il arrive que « l'argent investi ne soit parfois pas tout de suite mis au travail. Cela a pour effet mécanique de minorer le retour sur investissement », insiste Estella Dolla, cofondatrice de Private Corner, société de gestion et plateforme numérique spécialisée dans les actifs non cotés.

Cette démocratisation assortie d'une liquidité aménagée a tendance à générer des frais supplémentaires qui pèsent sur la performance finale. « Les particuliers ont accès à une version plus diluée en termes de performances que celle servie aux investisseurs professionnels. Toutefois, mieux vaut se positionner sur cette classe d'actifs que de ne pas y être exposé du tout », considère Patrick Ganansia, à condition toutefois de se constituer une allocation diversifiée de plusieurs fonds. ■

LAURENCE BOCCARA



SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

## Succession et valeur du bien déclaré

Les héritiers qui, dans leur déclaration de succession, ont surestimé le prix, susceptible d'être obtenu sur le marché, d'un bien immobilier transmis par un défunt, paient plus de droits de mutation qu'ils ne le devraient. Ils s'en aperçoivent souvent lors de la vente du bien. Or, ils ne peuvent se fonder sur cette transaction pour obtenir que l'administration fiscale leur restitue le trop-perçu, comme le rappelle l'affaire suivante.

Le 23 décembre 2014, un notaire dépose une déclaration de succession dans laquelle deux biens sont estimés, respectivement, à 700 000 et à 70 000 euros. Moins de six mois plus tard, ces derniers sont revendus 600 000 et 56 000 euros. Les légataires demandent une réduction de leurs droits de mutation, que l'administration fiscale leur refuse.

En effet, le code général des impôts (article 761) dit que « les immeubles » doivent être « estimés d'après leur valeur vénale réelle à la date de la transmission ». La jurisprudence impose donc aux contribuables de se référer à des ventes de biens comparables ayant eu lieu « avant le fait générateur de l'impôt », pour prouver leur erreur. Dès le 21 mars 1995, la Cour de cassation a ainsi écarté la référence à une vente intervenue postérieurement.

Pourtant, la cour d'appel de Montpellier juge que les prix de cession « constituent une référence objective », compte tenu du faible délai écoulé entre le décès et les ventes. Le 19 juin, la Cour de cassation, saisie par l'administration fiscale, la censure, en lui reprochant d'avoir violé le code des impôts. Le 4 avril, pourtant, elle a admis la référence à la vente postérieure d'un bien, à propos de l'affaire suivante.

**L'IMMEUBLE  
DOIT ÊTRE  
ÉVALUÉ  
À LA « DATE DE  
LA TRANSMISSION »**

M. X, assujéti à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), évalue, en janvier 2011, à 3,6 millions d'euros le château de Groussay (Yvelines), qu'il a acheté en 2000 pour 3 millions d'euros, puis longuement restauré. Le 30 juin 2011, il le revend... 25 millions d'euros, à la fille du président d'Ouzbékistan. L'administration fiscale décide de corriger son estimation, mais indique ne trouver aucune transaction comparable avant 2011 – bien que M. X le conteste.

Elle se réfère alors, d'une part, au mandat de vente de 28 millions d'euros que M. X avait confié à un tiers, entre 2008 et 2010, et, d'autre part, à la vente du 30 juin 2011. Elle porte à 21,2 millions d'euros la valeur sur laquelle les droits de mutation doivent être calculés.

C'est en vain que le justiciable conteste la référence postérieure de six mois au fait générateur de l'ISF. La cour d'appel de Paris retient cette dernière, parce qu'elle « est proche du dit fait générateur », et la Cour de cassation lui donne raison. En 2021, pourtant, le château n'a retrouvé preneur que pour... 9,3 millions d'euros. ■

## is de louer »

s de communes

logement. « Il faut fournir des photos ou des factures qui prouvent que les travaux ont été faits », ajoute l'agent. Même regard positif à Rouen, où, malgré la méfiance des débuts, Julien Le Floc'h, gérant du réseau d'agences immobilières Guy Hoquet Normand'Immo, constate « une réelle amélioration de [leur] parc locatif ». Il estime que « le permis de louer oblige les bailleurs à réaliser des travaux, ce qui permet de louer plus rapidement les biens concernés en ayant la caution de la mairie sur la décence du logement ».

La loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé a renforcé le dispositif. « Il n'est désormais plus nécessaire d'avoir un programme local de l'habitat pour recourir au dispositif. Cela va permettre à plus de maires de s'en saisir. Ils vont aussi pouvoir, sans passer par le préfet, visiter le logement et infliger des amendes en cas de mise en location sans déclaration ou autorisation préalable », se réjouit Isabelle Le Callennec, membre du bureau de l'Association des maires de France.

Mais l'efficacité du dispositif bute sur l'entrée en vigueur, le 29 juillet 2023, d'un décret portant sur les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation. Le texte permet, par exemple, de ne plus ranger dans la famille des logements indignes (donc susceptibles d'être interdits à la location) les biens dont la hauteur sous plafond est de 1,80 mètre (contre 2,20 mètres auparavant), tant que le volume habitable équivaut au minimum à 20 mètres cubes. « Ce décret entre en contradiction avec le permis de louer et permet de légaliser une partie du patrimoine des marchands de sommeil ! », se désole Jean-Baptiste Eyraud, fondateur de l'association Droit au logement. ■

LUDOVIC CLERIMA



## SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

# Nue-propriété et droits de succession

Les héritiers d'un défunt qui se voient attribuer la seule « nue-propiété » d'une succession ne disposent que d'une somme d'argent théorique, à la différence du conjoint survivant qui opte pour la totalité « en usufruit ». Ils ne peuvent donc pas toujours s'acquitter de leurs droits de succession sur cette nue-propiété. Le code général des impôts leur permet d'obtenir un « crédit de paiement différé », jusqu'au décès de l'usufruitier. Mais il leur impose d'ici là de verser des intérêts, ce qui peut être encore trop coûteux. Il peut les dispenser du paiement de ces intérêts, à condition que leurs droits soient calculés sur la valeur de la pleine propriété des biens. Ce qui peut être pénalisant si l'usufruitier meurt au bout de quelques mois. Ils doivent choisir une option en fonction du taux en vigueur et de l'espérance de vie de l'usufruitier. Quand ils l'ont choisie, ils ne peuvent plus en changer, comme le montre l'affaire suivante.

En 2017, deux frères deviennent nu-propriétaires. Le montant de leurs droits s'élève à 144 000 euros (chacun). Ils en demandent le paiement différé, « sans intérêts ». L'administration fiscale donne son accord pour le paiement différé sans intérêts sur la pleine propriété, et les informe que le montant

total de leurs droits sera de 508 000 euros. Ils font alors une demande de rectification. L'administration la rejette, au motif que l'option prise lors de la déclaration de succession est « irrévocable ». Les frères saisissent la justice pour faire juger qu'ils peuvent changer d'option, puisque aucun texte ne prévoit cette irrévocabilité.

Le 13 mars 2024, la Cour de cassation leur donne tort, après s'être inspirée d'une décision du Conseil d'Etat, relative

à un impôt pourtant bien différent, celui des revenus mobiliers. Le Conseil d'Etat a jugé irrévocable l'option prise par un contribuable pour leur intégration dans son revenu annuel imposable, plutôt que pour un prélèvement forfaitaire unique. Ce caractère irrévocable s'expliquait par la nature du prélèvement, qui doit être effectué « à la source », lors de l'encaissement des revenus – ce qui n'est pas le cas des droits de succession. A cette occasion, le Conseil d'Etat a précisé que, lorsqu'un texte n'accorde pas « un avantage », mais seulement un choix entre deux modes de paiement, il implique l'irrévocabilité. La Cour juge que la dispense d'intérêts ne constitue pas un « avantage », puisqu'elle impose une lourde contrepartie (l'assiette de taxation élargie), mais une option de paiement irrévocable.

L'interdiction faite au contribuable de passer d'une option de paiement à une autre, plus avantageuse pour lui, aurait sans doute intérêt à être inscrite dans la loi, avec son motif : limiter les pertes de recettes fiscales. ■

**L'OPTION  
PRISE LORS  
DU DÉPÔT DE LA  
DÉCLARATION EST  
« IRRÉVOCABLE »**

# ancien

de se loger ou d'investir

avoir signé chez le notaire avant le 31 décembre 2024, même si la profession espère que le gouvernement acceptera une prolongation de quelques semaines pour permettre aux acheteurs ayant entamé le processus de le finir. Il n'est cependant pas du tout certain que cela soit confirmé.

Enfin, pour répondre aux demandes des investisseurs en dehors du dispositif Pinel, « les promoteurs trouvent des solutions, comme de proposer des appartements meublés qui peuvent ensuite bénéficier du statut de loueur en meublé non professionnel », indique Audrey Marigliano, directrice immobilier et crédit, du conseiller en gestion de patrimoine Crystal. Ce régime, qui pourrait être remis en cause dans le futur, permet de déduire l'amortissement du bien, ce qui gomme la fiscalité pour plusieurs années.

Cependant, acheter dans le neuf présente quelques inconvénients. Si le programme est au début de sa commercialisation, la route est encore longue. Il faut compter entre dix-huit mois et trois ans entre la réservation et la livraison du logement à son propriétaire... à condition que l'immeuble se construise ! « Pour qu'un programme démarre, il faut que 50 % des logements soient réservés, sinon le risque est trop élevé », rappelle Pascal Boulanger. Certains promoteurs accordent d'ailleurs des rabais aux premiers acquéreurs pour accélérer la commercialisation.

Le logement neuf est en outre soumis au régime très spécifique de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), qui permet de protéger l'acquéreur. Celui-ci verse les sommes à mesure que le chantier avance. Mais il n'est pas possible de tout prévoir : les chantiers peuvent prendre du retard, ou encore des malfaçons peuvent empêcher la livraison aux nouveaux propriétaires. Il convient donc d'être prudent. ■

NATHALIE COULAUD



## SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAIS

# Un testament non daté peut échapper à la nullité

La fête des défunts, samedi 2 novembre, donne l'occasion de rappeler que celui qui rédige ses dernières volontés doit respecter les règles de forme prévues par le code civil. S'il opte pour le testament olographe, il doit non seulement l'écrire entièrement de sa main, mais aussi le signer et le dater (article 970). La date doit comprendre le jour, le mois et l'année. Elle permet, a posteriori, de savoir quel testament doit être exécuté, s'il y en a plusieurs, mais aussi de vérifier que le testateur était sain d'esprit quand il a pris ses dispositions. L'omission de la date devrait entraîner l'annulation de l'acte.

Mais la jurisprudence, soucieuse de faire respecter les dernières volontés des morts, impose de sauver le testament, si sa date ou même la simple « période » au cours de laquelle il a été rédigé peuvent être déterminées, et qu'alors, son auteur n'était pas privé de ses facultés mentales. C'est ce que montrent les deux affaires suivantes.

Le 8 décembre 2016, M. X, frère puîné d'une défunte, produit un testament que celle-ci lui avait remis en main propre, et qui lui lègue tous ses biens. Son cadet en demande l'annulation, pour absence de date. Les juges objectent qu'il est datable. Ils en fixent le point de départ, au moyen de deux « éléments intrinsèques » : il a été rédigé au dos d'un relevé bancaire donnant la valorisation d'une épargne au 31 mars 2014 ; l'adresse qu'il mentionne correspond à celle qui est imprimée, à laquelle la testatrice a été domiciliée, de 2012 jusqu'à sa mort. Ils en fixent le terme grâce à un « élément extrinsèque » : le 27 mai 2014, la

septuagénaire est partie à l'hôpital, pour n'en pas revenir. Le cadet ne prouvant pas qu'entre ces deux dates, sa sœur avait des problèmes cognitifs, les juges concluent que l'acte est valable. La Cour de cassation les approuve, le 22 novembre 2023.

La seconde affaire concerne une date incomplète : le 26 mars 2009, M<sup>me</sup> Y rédige un testament olographe, qui institue un ami légataire de deux maisons. A son décès, son fils demande la nullité de l'acte pour insanité d'esprit.

Les magistrats ordonnent une expertise graphologique, au terme de laquelle il apparaît que si l'« *ove du chiffre 9* » peut être attribué à M<sup>me</sup> Y, ce n'est pas le cas de « *la jambe* ». La cour d'appel de Versailles juge le testament nul, du fait qu'il n'a « pas été entièrement rédigé de la main de M<sup>me</sup> Y ».

Le légataire reproche à la cour de ne pas avoir cherché si, en dépit de cette irrégularité, « des éléments intrinsèques », éventuellement « corroborés par des éléments extrinsèques », permettaient de dater le document. Le 23 mai, la Cour de cassation lui donne raison. La cour d'appel de Paris, devant laquelle l'affaire est renvoyée, réussira peut-être à faire respecter les dernières volontés de M<sup>me</sup> Y. ■

LA JURISPRUDENCE  
TIENT À FAIRE  
RESPECTER  
LES DERNIÈRES  
VOLONTÉS