

2^e TRIMESTRE
2016

NUMÉRO

109

NOTRE DOSSIER

Création de sociétés
pluriprofessionnelles
d'exercice entre
professionnels
du droit et du chiffre

La vie du cabinet libéral



FISCAL

Imposition des
activités accessoires
de certains
professionnels
libéraux

SOCIAL

Licenciement pour
faute lourde :
l'indemnité de congés
payés est due

JURIDIQUE

Nouvelles modalités
d'installation des
professionnels du droit

FOCUS

Recouvrement
simplifié des
petites créances :
pensez-y !

NOTRE DOSSIER

Création de sociétés pluriprofessionnelles d'exercice entre professionnels du droit et du chiffre **Page 8**

FISCAL

p. 4

- Imposition des activités accessoires de certains professionnels libéraux
- Dépenses déductibles : travaux dissociables de l'immeuble non inscrit à l'actif
- Défaut ou retard de déclaration d'IR : quelles sanctions ?

SOCIAL

p. 6

- Transiger avec l'Urssaf : c'est désormais possible !
- Licenciement pour faute lourde : l'indemnité de congés payés est due
- Protection de la messagerie personnelle du salarié
- Contrat de professionnalisation : formation dans plusieurs entreprises

JURIDIQUE

p. 10

- Nouvelles modalités d'installation des professionnels du droit
- Absence de confusion de patrimoines entre un exploitant individuel et son conjoint

PRIVÉ

p. 11

- Réforme du crédit immobilier : la protection des emprunteurs est renforcée

PATRIMOINE

p. 12

- Nouveaux tarifs des notaires : qu'en est-il ?
- Achat d'un terrain à bâtir : pas de rétractation possible
- Renonciation à une assurance-vie
- État des lieux et vétusté : que dit le décret ?

FOCUS

p. 14

- Recouvrement simplifié des petites créances : pensez-y !

INDICES

p. 15



Calendrier de mise en œuvre de la DSN

Le calendrier de passage progressif des entreprises à la déclaration sociale nominative (DSN) a été fixé. Cette obligation déclarative ne concerne pas les employeurs qui ont recours au titre emploi service entreprise.

PERSONNEL RELEVANT DU REGIME GENERAL		
Déclarant	Montant des cotisations et contributions sociales dues au titre des périodes de paie de 2014	Obligation de transmettre une DSN
Employeur sans tiers mandaté	Egal ou supérieur à 50 000 €	A compter de la paie du mois de juillet 2016 (DSN exigible le 5 ou le 15 août 2016*)
	Inférieur à 50 000 €	A compter de la paie du mois de janvier 2017 (DSN exigible le 5 ou le 15 février 2017*)
Tiers mandatés par l'employeur (association de gestion agréée, notamment)	Egal ou supérieur à 10 millions d'euros	A compter de la paie du mois de juillet 2016 (DSN exigible le 5 ou le 15 août 2016*)
	Inférieur à 10 millions d'euros	A compter de la paie du mois de janvier 2017 (DSN exigible le 5 ou le 15 février 2017*)

*selon l'échéance applicable à l'employeur.

Les employeurs obligés de recourir à la DSN ayant souscrit leurs déclarations sur un autre support sont passibles d'une pénalité égale à 2,50 € par salarié ou assimilé. Le montant de cette pénalité est plafonné à 750 € par entreprise et par mois.

Décret 2016-611 du 18 mai 2016, JO du 19

Réforme du droit de la responsabilité civile : la consultation publique est lancée !

Praticiens du droit et de l'assurance, professionnels libéraux... donnez votre avis sur l'avant-projet de loi portant réforme du droit de la responsabilité civile ! Telle est l'invitation lancée par le garde des Sceaux, Jean-Jacques Urvoas.

Cet avant-projet de loi est la dernière étape de la modernisation du droit des obligations et complète l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations.

Il propose de consolider dans la loi de nombreuses solutions jurisprudentielles mais aussi d'y introduire plusieurs innovations, en particulier pour assurer une meilleure protection des victimes de dommages corporels, ou encore de renforcer la fonction non seulement d'indemnisation mais également de prévention de la responsabilité civile.

Fin de la consultation le 31 juillet 2016 pour une présentation du projet de loi en Conseil des ministres au 1^{er} trimestre 2017.

Site du ministère de la justice, 29 avril 2016

Imposition des activités accessoires de certains professionnels libéraux

L'administration apporte certaines précisions concernant l'exercice par certains professionnels libéraux d'activités commerciales accessoires au regard des dispositions de l'article 155, I-2 du CGI, tel que modifié par la loi de finances rectificative pour 2010.

Aux termes de l'article 155, I-2 du CGI, lorsqu'un titulaire de bénéfices non commerciaux étend son activité à des opérations dont les résultats entrent dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, il est tenu compte de ces résultats pour la détermination des bénéfices non commerciaux à comprendre dans les bases de l'impôt sur le revenu.

Architectes

Concernant le régime fiscal des architectes réalisant des opérations commerciales accessoires, l'administration considère que les activités de gestion ou de promotion immobilière ou de marchands de biens ne peuvent généralement pas être considérées comme l'extension de l'activité non commerciale des architectes.

Les bénéfices provenant de ces activités accessoires ne peuvent donc pas bénéficier de l'« attractivité » prévue par l'article 155, I-2 et doivent être imposés par conséquent dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

BOI-BNC-CHAMP-10-20 n° 120

Vétérinaires

L'administration précise le régime fiscal des vétérinaires réalisant des opérations commerciales hors prestations médicales.

Elle considère ainsi que les ventes de médicaments sont imposées dans la catégorie des bénéfices non commerciaux dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité médicale. Les autres profits réalisés dans le cadre de ce secteur demeurent, en principe, imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux s'ils ne peuvent être regardés comme le prolongement de l'activité médicale. Toutefois, l'administration admet traditionnellement de les taxer au titre des BNC lorsque le montant des recettes réalisées dans le cadre de ce secteur n'excède pas 25 % du montant des recettes du secteur libéral (ou 20 % de l'ensemble des recettes des deux secteurs). En cas de franchissement du seuil, les recettes des deux secteurs sont désormais taxées dans la catégorie d'imposition qui leur est propre (et non plus au titre des seuls BIC). L'imposition dans la catégorie des BNC est toutefois maintenue pour la première année du franchissement.

BOI-BNC-CHAMP-10-30-10 n°s 280 et 300

Agents généraux d'assurances

L'administration considère désormais que, même si les opérations de courtage réalisées par les agents généraux d'assurances constituent des opérations commerciales, les revenus accessoires tirés de leur activité d'intermédiation en assurance indépendamment de leur mandat d'exclusivité peuvent être pris en compte pour la détermination de leurs résultats imposables dans la catégorie des BNC.

BOI-BNC-CHAMP-10-20 n° 97

L'agent général d'assurance n'a donc plus à déposer une déclaration n° 2035 au titre des BNC pour son activité d'agent général et une autre déclaration n° 2031 au titre des BIC pour son activité de courtage.

L'administration considère cependant que lorsque l'agent a opté pour l'imposition de ses commissions selon le régime des traitements et salaires (CGI art. 93, 1), cela n'a pas pour effet de permettre l'agrégation des courtages et rémunérations accessoires dans les revenus non commerciaux imposables selon les règles prévues en matière de traitements et salaires. Par conséquent, en cas d'option pour le régime fiscal des salariés, les revenus tirés des opérations de courtage doivent toujours être soumis à l'impôt sur le revenu, distinctement, au titre des bénéfices commerciaux.

BOI-BNC-SECT-10-20 n° 120

A retenir

- Les activités accessoires de gestion ou de promotion immobilière des architectes relèvent des BIC.
- Lorsque le montant des recettes des activités commerciales des vétérinaires excède 25 % des recettes du secteur libéral ou 20 % des recettes des deux secteurs, les recettes de ces deux secteurs sont désormais imposées séparément (BIC et BNC), et non plus dans leur totalité au titre des BIC.
- Les opérations accessoires de courtage des agents généraux d'assurances peuvent désormais être imposées dans les BNC.

Dépenses déductibles : travaux dissociables de l'immeuble non inscrit à l'actif

Les travaux d'aménagement réalisés dans un local non inscrit à l'actif du professionnel libéral peuvent faire l'objet d'un amortissement s'ils sont dissociables du local.

Lorsque l'exploitant individuel d'une activité professionnelle relevant des BNC procède à des travaux d'aménagement d'un immeuble qu'il n'a pas inscrit à l'actif de son bilan, il peut procéder à l'inscription de ces travaux à l'actif du bilan, les amortir et déduire de ses bénéfices les annuités d'amortissement correspondantes, dès lors que les travaux en cause ont le caractère d'immobilisations dissociables de l'immeuble.

Dans l'affaire jugée, un médecin radiologue, qui n'avait pas affecté à son activité professionnelle les parts d'une SCI dont il était propriétaire, avait effectué des travaux d'aménagement dans le local de la SCI qu'il avait inscrit au registre des immobilisations. L'administration avait remis

Transposition
aux titulaires
de BNC de la
solution rendue
en matière
de BIC



en cause la déductibilité des amortissements pratiqués.

La cour administrative d'appel de Paris a jugé que les travaux qui se rapportaient directement à l'installation du matériel nécessaire à l'activité du radiologue (dépenses de maçonnerie et d'électricité) étaient dissociables de l'immeuble. Le médecin était donc en droit de les amortir et de déduire les annuités correspondantes de son bénéfice.

CAA Paris 20 octobre 2015
n° 14PA03801

Défaut ou retard de déclaration d'IR : quelles sanctions ?

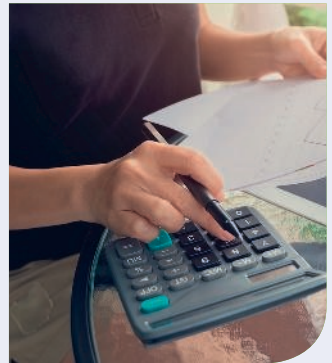
La majoration de 10 % prévue par l'article 1758 A du CGI ne s'applique qu'à des impositions supplémentaires et non à des impositions initiales établies d'office à la suite du défaut de production d'une déclaration.

Dans le cadre de la cessation de l'exercice de son activité, un médecin associé d'une SCP avait omis de déposer sa déclaration de bénéfices (CGI art. 202). L'administration avait procédé à la taxation d'office de ses bénéfices et l'avait assortie d'une majoration de 10 % pour défaut de souscription dans les délais de la déclaration fiscale (CGI art. 1728) et d'une majoration égale à 10 % des droits supplémentaires

mis à la charge du contribuable (CGI art. 1758 A).

Le contribuable, qui avait contesté le cumul de ces sanctions, a obtenu la décharge de la majoration prévue par l'article 1758 A. Il a en effet été jugé que cette majoration ne pouvait être cumulée avec celle édictée par l'article 1728 dans la mesure où elle

Le Conseil d'Etat limite le cumul des majorations de 10 % prévues en cas de retard ou défaut de production des déclarations d'IR.



ne s'applique qu'à des impositions supplémentaires et non à des impositions initiales, comme cela était le cas en l'espèce.

CE 20 janvier 2016 n° 377902

Transiger avec l'Urssaf : c'est désormais possible !

L'employeur et l'Urssaf peuvent désormais conclure une transaction sur les sommes dont le redressement est envisagé, ainsi que sur les pénalités et majorations de retard. Un décret a précisé les modalités de cette procédure et les délais impartis.

La transaction a pour objet de mettre fin à une contestation existante ou de prévenir une contestation à naître. Pour ce faire, l'employeur doit être à jour de ses cotisations (à l'exception de celles objet de la demande). Cette condition est réputée remplie si le cotisant a souscrit et respecte un plan d'apurement de sa dette. La transaction n'est possible que

si le cotisant a reçu une mise en demeure de l'Urssaf.

La demande de transaction peut être effectuée, pour le compte de l'employeur, par un expert-comptable mandaté ou un avocat. Elle doit être écrite et motivée et comporter un certain nombre d'informations. Le directeur de l'Urssaf dispose d'un délai de 30 jours à compter de la réception du dossier complet pour notifier sa réponse. A défaut de réponse dans ce délai, la réponse est réputée négative. Si la demande est incomplète, le cotisant dispose d'un délai supplémentaire de 20 jours pour adresser les documents manquants. Lorsque la réponse du directeur de l'Urssaf est positive, ce dernier et l'employeur conviennent d'une proposition de protocole transactionnel,

laquelle doit être soumise pour approbation à la mission nationale de contrôle et d'audit des organismes de sécurité sociale (MNC), qui dispose de 30 jours (prorogables une fois) pour approuver la transaction, son silence valant approbation.

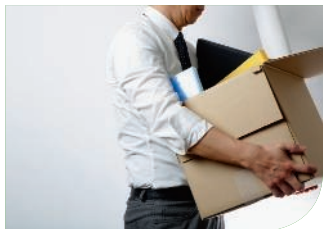
Décret 2016-154 du 15 février 2016, JO du 17

Le directeur de l'Urssaf n'a pas à motiver sa décision si elle est négative

Licenciement pour faute lourde : l'indemnité de congés payés est due

Le Conseil constitutionnel a jugé non conforme à la Constitution la privation de l'indemnité compensatrice de congés payés en cas de licenciement pour faute lourde.

La faute lourde, qui se caractérise par l'intention de nuire à l'employeur, est privative, outre des



indemnités de préavis et de licenciement, des indemnités de congés payés pour la période de l'année en cours lors du licenciement. Saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité, le Conseil constitutionnel a considéré que cette disposition du Code du travail avait pour effet de placer les salariés relevant d'une caisse de congés payés et les salariés de « droit commun » dans une situation d'inégalité. En effet, en pratique, les salariés relevant d'une caisse de congés payés (tels que les salariés du bâtiment) ont droit à l'indemnité compensatrice de congés payés en cas de licenciement pour faute lourde. Le Conseil constitutionnel a donc déclaré contraire à la Constitution la disposition légale privant le salarié

licencié pour faute lourde de l'indemnité compensatrice de congés payés. Cette décision peut être invoquée dans toutes les instances introduites à partir du 2 mars 2016 et non jugées définitivement.

Cons. const. 2 mars 2016 n° 2015-523 QPC

Le salarié licencié pour faute lourde a droit à son indemnité de congés payés.

Protection de la messagerie personnelle du salarié

L'employeur ne peut pas consulter la messagerie personnelle d'un salarié, même si elle est installée sur l'ordinateur mis à sa disposition pour les besoins du travail.

Les courriels issus de la messagerie professionnelle du salarié sont présumés avoir un caractère professionnel. Ils peuvent donc être librement consultés par l'employeur et produits en justice. Il n'en va autrement que si le règlement intérieur de l'entreprise contient une clause contraire ou si les courriels émanant de la messagerie professionnelle ont été clairement identifiés comme personnels (Cass. soc. 26 juin 2012 n° 11-15.310).

La Cour de cassation⁽¹⁾ s'est prononcée sur le sort des courriels issus de la messagerie personnelle du salarié mais consultés à partir de son ordinateur professionnel : leur production en justice est irrecevable, la messagerie personnelle du salarié est en effet couverte par le secret des correspondances.

L'employeur ne peut pas se prévaloir des mails issus de la messagerie personnelle du salarié.

Dans une autre affaire⁽²⁾, à propos d'un avocat qui avait consulté et produit devant la commission de conciliation des mails échangés par deux collaboratrices libérales sur leur messagerie personnelle, au moyen de leur ordinateur professionnel, la Haute Cour a jugé que l'avocat avait manqué au principe de délicatesse édicté par le règlement intérieur national de la profession. Le fait que la messagerie ait été laissée ouverte sur le poste de travail de l'une des collaboratrices était par ailleurs sans incidence. L'avocat ne pouvait déduire de l'absence de fermeture de la messagerie le consentement de sa collaboratrice à ce qu'il en consulte le contenu hors sa présence

(1) Cass. soc. 26 janvier 2016 n° 14-15.360 ; Cass. soc. 7 avril 2016 n° 14-27.949

(2) Cass. 1^e civ. 17 mars 2016 n° 15-14.557

Contrat de professionnalisation : formation dans plusieurs entreprises

Les salariés en contrat de professionnalisation peuvent désormais effectuer, sous certaines conditions, leurs périodes de professionnalisation au sein de plusieurs entreprises.

Les modalités d'accueil du salarié en contrat de professionnalisation au sein de plusieurs entreprises ont été précisées.

Ainsi, le temps passé par le salarié dans d'autres entreprises que celle qui l'emploie est au maximum égal à la moitié du temps de formation en entreprise prévu par le contrat de professionnalisation. Il doit permettre à l'intéressé de compléter sa formation, en se confrontant, notamment, à des équipements ou

des techniques non utilisés par son employeur.

Chaque entreprise d'accueil est responsable du respect des dispositions relatives à la durée du travail ainsi qu'à la santé et à la sécurité au travail et, lorsque l'activité exercée par le salarié en son sein nécessite une surveillance médicale renforcée, des

obligations correspondantes (organisation de visites médicales).

Une convention est obligatoirement conclue entre le salarié, l'employeur et les entreprises d'accueil. L'employeur doit adresser la convention, dès sa conclusion, à l'établissement de formation dans lequel est inscrit le salarié ainsi qu'à l'OPCA chargé de financer la formation.

Décret 2016-95 du 1^{er} février 2016, JO du 3.

Chaque entreprise d'accueil doit désigner un tuteur



Les professionnels du droit et du chiffre vont pouvoir se grouper au sein de sociétés pluriprofessionnelles d'exercice (SPE) pour proposer à leurs clients une gamme de prestations plus complète. Les décrets précisant le régime de ces sociétés sont attendus au plus tard le 1^{er} juillet 2017.

Création de sociétés pluriprofessionnelles d'exercice entre professionnels du droit et du chiffre

La création de sociétés pluriprofessionnelles entre plusieurs professions libérales réglementées vise à permettre aux professionnels concernés d'organiser l'exercice de leur activité sous des formes sociales incluant davantage de pluridisciplinarité au bénéfice de leurs clients.

Forme

La société peut revêtir toute forme sociale, à l'exception de celles conférant à leurs associés la qualité de commerçant. Il peut donc s'agir d'une SEL, d'une société civile (de droit commun ou société civile professionnelle)

Au moins un membre de chaque profession exercée par la SPE doit être associé

ou d'une société commerciale autre qu'une société en nom collectif ou en commandite. La société sera régie par les règles particulières à la forme sociale choisie et par les dispositions spécifiques applicables aux sociétés pluriprofessionnelles.

Dénomination sociale

La dénomination sociale de la société doit être immédiatement précédée ou suivie de la mention « société pluriprofessionnelle d'exercice » ou des initiales « SPE », ainsi que de l'indication de la forme sociale choisie, des professions exercées et du montant de son capital social. Le nom d'un ou plusieurs associés exerçant leur profession au sein de la société peut être inclus dans la dénomination sociale.

Exercice

La SPE ne peut accomplir les actes d'une profession déterminée que par l'intermédiaire d'un de ses membres ayant qualité pour exercer cette profession.

Elle peut exercer, à titre accessoire, une activité commerciale dès lors que la loi ou le décret ne l'interdit pas à l'une au moins des professions qui la constituent.

Capital et droits de vote

La totalité du capital et des droits de vote doit être détenue par :

– des personnes physiques exerçant, au sein de la société ou en dehors, l'une

des professions exercées en commun au sein de la société ;

– une personne morale dont la totalité du capital et des droits de vote est détenue directement ou indirectement par une ou plusieurs de ces personnes physiques ;
– une personne physique ou morale établie dans un autre Etat membre de l'UE ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou en Suisse et qui y exerce effectivement l'une des professions exercées au sein de la société ; pour les personnes morales, la totalité du capital et des droits de vote est détenue dans les conditions prévues au tiret précédent.

La société doit par ailleurs comprendre, parmi ses associés, au moins un membre de chacune des professions exercées.

Chaque associé répond sur l'ensemble de son patrimoine des actes professionnels qu'il accomplit, et la société est solidairement responsable avec lui.

Indépendance

La SPE doit garantir, d'une part, l'indépendance de l'exercice professionnel

des associés, des collaborateurs et des salariés et, d'autre part, le respect des règles déontologiques encadrant chacune des professions. Les professionnels exerçant au sein de la société doivent s'informer mutuellement et informer la société, dès qu'ils en ont connaissance, de l'existence de tout conflit d'intérêts susceptible de naître.

Chaque profession reste soumise à sa propre déontologie

Confidentialité

Au sein de la SPE, les obligations de confidentialité ou de secret professionnel ne font pas obstacle à ce que le professionnel communique à d'autres professionnels toute information nécessaire à l'accomplissement de sa mission, à condition que le client ait donné son accord.

*Ord. 2016-394 du 31 mars 2016,
JO du 1^{er} avril*

Quelles sont les professions concernées ?

Les professionnels pouvant se regrouper et exercer leur activité au sein d'une même structure sont les suivants :

- administrateur judiciaire ;
- avocat (y compris avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation) ;
- commissaire-priseur judiciaire ;
- conseil en propriété industrielle ;
- expert-comptable ;
- huissier de justice ;
- mandataire judiciaire ;
- notaire.

A noter que les commissaires aux comptes ne font pas partie des professions concernées par l'interprofessionnalité.

Nouvelles modalités d'installation des professionnels du droit

Les modalités de création, de transfert et de suppression des offices de notaires, d'huissiers de justice et de commissaires-priseurs judiciaires ont été précisées par décret.

La loi Macron a instauré une liberté d'installation dite « encadrée » de ces professionnels. Le dispositif mis en place aboutit à distinguer deux types de zones géographiques :

- des zones de libre installation, dans lesquelles le garde des Sceaux autorise toute personne qui en fait la demande, sous réserve qu'elle remplisse les conditions requises pour être nommée, à créer son office. Ces autorisations ne peuvent toutefois être délivrées que dans la limite des recommandations sur

le rythme d'installation compatible avec une augmentation progressive du nombre de professionnels dans la zone concernée ;

- des zones d'installation restreinte, dans lesquelles, en revanche, le garde des Sceaux peut refuser les demandes de création d'office, après avis de l'Autorité de la concurrence.



L'Autorité de la concurrence est chargée d'établir une carte territoriale détaillée de ces zones.

A noter, concernant la suppression de l'habilitation des clerks assermentés pour donner lecture des actes et recueillir les signatures, que les habilitations conférées avant le 1^{er} janvier 2015 continuent à produire leurs effets jusqu'au 1^{er} août 2016 (sauf révocation).

Décret 2016-661 du 20 mai 2016, JO du 25

La mesure d'âge limite d'exercice fixée à 70 ans pour ces professionnels entre en vigueur le 1^{er} août.

Absence de confusion de patrimoines entre un exploitant individuel et son conjoint

Le compte professionnel d'un exploitant individuel marié peut servir à payer les dépenses personnelles du couple sans entraîner une confusion de patrimoines entre l'exploitant et son conjoint, pour peu que ces dépenses soient réintégréées au résultat fiscal d'exploitation.

Le liquidateur judiciaire d'un exploitant individuel gérant un cabinet de conseil en matière immobilière demandait que la liquidation judiciaire soit étendue à son conjoint en invoquant deux éléments caractérisant, selon lui, une confusion de patrimoines entre les époux.

Il a été jugé que la circonstance que le cabinet ait pris en charge

des dépenses personnelles du couple (environ 273 000 € sur 4 ans) n'établissait pas une confusion de patrimoines. En effet, le plan comptable n'interdit pas que le compte professionnel d'un exploitant individuel serve à régler des dépenses personnelles pourvu que ces dépenses soient ensuite réinté-

grées fiscalement dans les recettes pour le calcul du résultat fiscal d'exploitation. Or, le cabinet avait fait l'objet d'un contrôle fiscal qui n'avait donné lieu à aucun redressement, ce qui laissait présumer que la comptabilité du cabinet était régulière et avait permis d'isoler les dépenses litigieuses.

La détention par le conjoint de la carte bancaire du cabinet pendant ces 4 années et son utilisation pour régler des dépenses personnelles (plus de 33 000 €) ne caractérisaient pas non plus une confusion de patrimoines, de telles dépenses étant régulières du moment qu'elles sont réintégréées par la suite pour le calcul du résultat d'exploitation.

La confusion de patrimoines entre deux personnes implique l'existence de flux financiers anormaux.

CA Paris 9 février 2016 n° 15/02067

Réforme du crédit immobilier : la protection des emprunteurs est renforcée

L'ordonnance 2016-351 du 25 mars 2016 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation a transposé en droit interne la directive européenne du 4 février 2014 sur le crédit immobilier et refondu la réglementation relative à ce type de crédit en introduisant notamment de nouvelles obligations à la charge des banques. Un décret 2016-607 du 13 mai 2016 complète cette réforme.

Publicité et information de l'emprunteur

Toute publicité portant sur un contrat de prêt devra préciser l'identité du prêteur ou de l'intermédiaire de crédit, la nature et l'objet du prêt. Lorsque cette publicité comporte un taux d'intérêt ou des chiffres relatifs au coût du crédit pour l'emprunteur, elle devra en outre comporter des informations complémentaires sur les caractéristiques du crédit, fournies, le cas échéant, à l'aide d'un exemple représentatif. Ce dernier ne pourra pas viser un prêt d'un montant supérieur à 500 000 € ou d'une durée supérieure à 30 ans.

Au plus tard lors de l'émission de l'offre de crédit, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit devra fournir à l'emprunteur, par écrit ou sur un autre support durable, une fiche d'information standardisée européenne (Fise) comportant des informations personnalisées afin de lui permettre de comparer les différentes offres de crédit disponibles sur le marché.

L'offre de prêt peut désormais être envoyée soit sur papier, soit sur un autre support durable (courrier électronique, par exemple).

Evaluation de la solvabilité

Avant de conclure un contrat de crédit, le prêteur devra procéder à une évaluation rigoureuse de la solvabilité de l'emprunteur en s'appuyant notamment sur les informations relatives à ses ressources et à ses dépenses mais également sur d'autres critères économiques (épargne, actifs, dettes, engagements financiers).

Evaluation du bien immobilier

S'il décide de le faire, le prêteur devra veiller à ce que celle-ci soit réalisée par un expert en évaluation immobilière justifiant de sa compétence professionnelle et indépendante du processus de décision d'octroi du prêt afin de fournir une évaluation impartiale et objective. Il s'agit d'une pratique existant dans plusieurs pays européens qui permet d'avoir une estimation fiable du bien financé, indépendante du montant du crédit.

Information en cours d'exécution du crédit

Pour les prêts dont le taux d'intérêt est variable ou révisable, en cas de modification du taux débiteur, l'emprunteur devra désormais en

être informé par écrit ou sur un autre support durable, avant que la modification n'entre en vigueur. En cas de demande de remboursement anticipé de l'emprunteur, le prêteur devra désormais lui communiquer gratuitement, sur support papier ou sur un autre support durable, les informations nécessaires à l'examen de cette faculté.

Coût du crédit

Le coût du crédit est désormais exprimé en TAEG (taux annuel effectif global). Contrairement au TEG (taux effectif global) qu'il remplace, le TAEG ne comprendra pas les frais d'acte notarié.

Service de conseil

L'ordonnance institue un service de conseil, distinct de l'octroi du crédit et de l'activité d'intermédiaire et encadre sa fourniture. Cette pratique, très développée dans certains pays européens, consiste à orienter la décision du consommateur : le prêteur présente plusieurs solutions et indique à l'emprunteur celle qui lui semble préférable.

Entrée en vigueur

L'ordonnance et le décret entrent en vigueur pour l'essentiel le 1^{er} juillet 2016 et s'appliquent aux contrats dont l'offre a été émise après cette date, sauf certaines dispositions concernant la publicité, l'information générale, le TAEG et la Fise qui entreront en vigueur le 1^{er} octobre 2016.

Nouveau tarif des notaires : qu'en est-il ?

En application de la loi « Macron », un décret encadre désormais les tarifs de différentes professions juridiques réglementées (administrateurs judiciaires, avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires, commissaires à l'exécution du plan, commissaires-priseurs judiciaires, greffiers de tribunal de commerce, huissiers de justice, liquidateurs et mandataires judiciaires, notaires). Concernant plus particulièrement les notaires, un nouveau tarif s'applique depuis le 1^{er} mai 2016.

Le tarif des notaires, jusqu'alors régi par un décret du 8 mars 1978, fait désormais l'objet de règles codifiées dans le Code de commerce.

Tarif réglementé : comme auparavant, les prestations des notaires peuvent donner lieu, selon les cas, à des émoluments fixes et/ou proportionnels (avec nouveaux barèmes). Le nouveau tarif s'applique pour une période transitoire de 2 ans, soit jusqu'au 28 février 2018.

Les honoraires de négociation immobilière sont désormais libres

Écrêtement des émoluments : s'agissant des mutations immobilières, le montant des émoluments du notaire ne peut excéder 10 % de la valeur du bien ou du droit objet de la mutation. En cas de dépassement, l'émolument est écrêté sans pouvoir être inférieur à 90 €.

Remises : concernant les remises qu'un notaire peut consentir pour ses émoluments proportionnels, le taux des remises octroyées doit être fixe et identique pour tous les clients. Le taux de la remise est limité à 10 % pour la part d'émolument calculée sur les tranches d'assiette supérieures ou égales à 150 000 € et à 40 % sur la tranche supérieure à 10 millions d'euros pour certaines transactions.

Décret 2016-230 et arrêté du 26 février 2016, JO du 28

Achat d'un terrain à bâtir : pas de rétractation possible

L'acquéreur d'un terrain à bâtir ne bénéficie pas de la faculté de rétractation prévue par l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, et ce, même s'il a acquis sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire une maison d'habitation.

Il résulte des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) que les actes sous seing privé portant sur la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation ne deviennent définitifs qu'à l'issue

d'un délai (de 10 jours depuis la loi Macron au lieu de 7) au cours duquel l'acquéreur non professionnel peut se rétracter.

Le litige portait sur une promesse de vente d'un terrain à bâtir signée sous la condition suspen-

La vente d'un terrain à bâtir inclus dans un lotissement soumis à permis d'aménager bénéficie du droit de rétractation.

sive de l'obtention d'un permis de construire une maison d'habitation et d'un prêt.

L'acheteur avait engagé une action à l'effet d'obtenir l'annulation de la promesse au motif qu'il n'avait pas bénéficié du droit de rétractation. La Cour de cassation n'a pas fait droit à sa demande. La promesse ne portait que sur la vente d'un terrain à bâtir : la faculté de rétractation prévue par l'article L 271-1 ne concerne que les actes ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation.

Cass. 3^e civ. 4 février 2016 n° 15-11.140

Renonciation à une assurance-vie

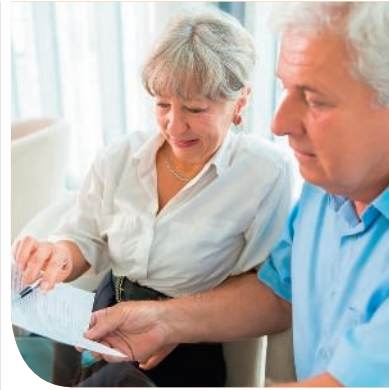
La renonciation à un contrat d'assurance-vie constitue un acte d'administration qui, dans le régime de la communauté, peut être accompli seul par l'un ou l'autre des époux sans le concours de son conjoint.

Des époux mariés sous le régime de la communauté avaient souscrit conjointement un contrat d'assurance-vie. Onze ans après, le mari avait renoncé par lettre recommandée adressée à la compagnie d'assurance au contrat. L'assureur avait refusé de restituer les primes versées. La cour d'appel donne raison à l'assureur, au motif que la faculté de renonciation est un droit personnel du souscripteur et qu'il ne peut être exercé par un mandataire qu'en vertu d'un mandat spécial. Pour la

cour, le mari, qui avait exercé seul la faculté de renonciation, ne pouvait valablement renoncer au nom de son épouse sans un mandat de cette dernière.

Cette analyse est censurée par la Cour de cassation : la renonciation à un contrat d'assurance-vie est un acte d'administration ; or, dans le régime de la communauté, chacun des

Un époux marié sous un régime de communauté peut valablement renoncer seul à une assurance-vie souscrite avec son conjoint.



époux a le pouvoir d'administrer seul les biens communs, sauf à répondre des fautes qu'il aurait commises dans sa gestion.

*Cass. 1^e civ. 11 mai 2016
n° 15-10.447*

Etat des lieux et vétusté : que dit le décret ?

Depuis le 1^{er} juin 2016, tout état des lieux d'entrée ou de sortie d'un logement loué nu ou meublé à usage de résidence principale doit comporter un certain nombre de mentions obligatoires. La vétusté du logement doit par ailleurs être prise en compte afin de déterminer les éventuels frais de remise en état incombant au locataire.

L'état des lieux porte sur l'ensemble des locaux et équipements d'usage privatif mentionnés au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive. Il peut être réalisé sous la forme d'un document unique ou de documents distincts

ayant une présentation similaire dès lors qu'il permet la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. L'état des lieux peut être remis en main propre ou par mail à chacune des parties (ou à leur mandataire) au moment de sa signature.

L'état des lieux décrit le logement et constate son état de conservation. Il doit comporter un minimum d'informations. Ainsi, pour chaque pièce et partie du logement, il doit préciser l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré de photos.

Concernant la vétusté, le bailleur et le locataire peuvent convenir dès la signature du bail de l'application d'une grille de vétusté, choisie parmi

celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location ou d'un accord collectif local conclu en application de la loi du 23 décembre 1986, et ce, même si le logement ne relève pas du secteur locatif (ou patrimoine) régi par l'accord.

*Décret 2016-382 du 30 mars 2016,
JO du 31*

L'état des lieux est établi sur support papier ou sous forme électronique

Afin d'éviter à un créancier de saisir la justice pour obtenir un titre exécutoire, la loi Macron du 6 août 2015 a créé une procédure simplifiée de recouvrement des petites créances pouvant être mise en œuvre par un huissier, à la demande d'un créancier. Le dispositif est entré en vigueur le 1^{er} juin 2016.

Recouvrement simplifié des petites créances : pensez-y !

L'objectif de cette nouvelle procédure est de faciliter et d'accélérer le recouvrement des petites créances impayées.

Quelles sont les créances concernées ?

La procédure « simplifiée » peut être mise en œuvre pour toute créance de nature contractuelle ou statutaire d'un montant (en principal et intérêts) inférieur ou égal à 4 000 €. Elle concerne aussi bien les créances civiles (chèque ou loyer impayé, par exemple) que les dettes commerciales ou celles des consommateurs (crédit à la consommation ou crédit bancaire, par exemple).

Quelle est la procédure ?

Le créancier doit saisir un huissier de justice situé dans le ressort du tribunal de grande instance (dans le ressort de la cour d'appel à compter du 1^{er} janvier 2017) où le débiteur a son domicile ou sa résidence. L'huissier de justice doit inviter le débiteur à « participer » à la procé-

Cette procédure déjudiciarisée a été créée afin de remédier aux difficultés que rencontrent les TPE pour se faire payer.

sure en lui adressant une lettre recommandée avec accusé de réception comportant certaines mentions obligatoires.

Le débiteur dispose d'un mois à compter de l'envoi de la lettre par l'huissier pour accepter ou refuser la procédure. Son silence durant le mois vaut refus implicite.

A compter de l'envoi au débiteur de la lettre l'invitant à participer à la procédure simplifiée de recouvrement, aucun paiement ne peut avoir lieu avant que l'huissier de justice n'ait constaté l'issue de la procédure.



Si le débiteur accepte la procédure, l'huissier lui propose un accord sur le montant et les modalités de paiement. En cas d'accord du débiteur, l'huissier délivre au créancier un titre exécutoire et en remet une copie au débiteur.

La procédure prend fin lorsque l'huissier constate, par un écrit papier ou électronique :

- soit le refus du débiteur de participer à la procédure ;
- soit l'expiration du délai d'un mois sans qu'un accord ait été établi ;
- soit le refus exprès dans le délai d'un mois du débiteur sur le montant et les modalités du paiement ;
- soit la conclusion d'un accord dans le même délai.

Afin de prévenir d'éventuels conflits d'intérêts, l'huissier qui a délivré le titre exécutoire ne peut pas être celui qui se charge des mesures d'exécution forcée (saisie, par exemple) ; le créancier doit donc faire appel à un autre huissier...

Décret 2016-285 du 9 mars 2016, JO du 11

Frais d'huissier

Les frais de toute nature occasionnés par la procédure sont à la charge exclusive du créancier.

PLAFOND DE LA SECURITE SOCIALE

Année 2016	Plafond annuel	Trimestre	Mois	Quinzaine	Semaine	Jour	Heure
Montant en euros	38 616	9 654	3 218	1 609	743	177	24

SMIC ET MINIMUM GARANTI

SMIC et MG en vigueur	MG	SMIC horaire	SMIC basé/151,67 h
Du 1 ^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016	3,52 €	9,67 €	1 466,62 €

TAUX D'INTERET LEGAL

2012	2013	2014	2015 (1 ^{er} semestre)	2015 (2 ^e semestre)	2016 (1 ^{er} semestre)
0,71 %	0,04 %	0,04 %	Créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels : 4,06 %. Autres cas : 0,93 %	Créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels : 4,29 %. Autres cas : 0,99 %	Créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels : 4,54 %. Autres cas : 1,01 %

COMPTES COURANTS D'ASSOCIES : TAUX MAXIMUM DES INTERETS DEDUCTIBLES

Date de clôture d'un exercice de 12 mois	Taux d'intérêt maximum déductible	Date de clôture d'un exercice de 12 mois	Taux d'intérêt maximum déductible
30 juin 2015	2,42 %	31 décembre 2015	2,15 %
31 juillet 2015	2,36 %	31 janvier 2016	2,14 %
31 août 2015	2,30 %	29 février 2016	2,13 %
30 septembre 2015	2,25 %	31 mars 2016	2,13 %
31 octobre 2015	2,21 %	30 avril 2016	2,14 %
30 novembre 2015	2,18 %	31 mai 2016	2,15 %

INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION (LOYERS COMMERCIAUX) - BASE 100, 4^e TRIMESTRE 1953

1 ^{er} trimestre	Indice	sur 1 an	sur 3 ans	sur 9 ans
2015	1632	- 0,97 %	+ 0,93 %	+ 19,82 %
2014	1648	+ 0,12 %	+ 6,05 %	+ 29,76 %
2013	1646	+ 1,79 %	+ 9,15 %	+ 34,37 %
2 ^e trimestre	Indice	sur 1 an	sur 3 ans	sur 9 ans
2015	1614	- 0,43 %	- 3,12 %	+ 18,16 %
2014	1621	- 0,98 %	+ 1,76 %	+ 27,04 %
2013	1637	- 1,74 %	+ 7,91 %	+ 29,20 %
3 ^e trimestre	Indice	sur 1 an	sur 3 ans	sur 9 ans
2015	1608	- 1,17 %	- 2,43 %	+ 16,44 %
2014	1627	+ 0,93 %	+ 0,18 %	+ 27,31 %
2013	1612	- 2,18 %	+ 6,05 %	+ 26,73 %
4 ^e trimestre	Indice	sur 1 an	sur 3 ans	sur 9 ans
2015	1629	+ 0,25 %	- 0,61 %	+ 15,86 %
2014	1625	+ 0,62 %	- 0,79 %	+ 22 %
2013	1615	- 1,46 %	+ 5,35 %	+ 27,27 %

REMBOURSEMENT DE FRAIS & EVALUATION DES AVANTAGES EN NATURE LIES A L'UTILISATION D'UN VEHICULE

Barème fiscal applicable pour l'imposition des revenus 2015 (paru en février 2016)

Puissance fiscale	Jusqu'à 5 000 km annuels	De 5 001 km jusqu'à 20 000 km annuels	Au-delà de 20 000 km annuels
3 CV	$d \times 0,41 \text{ €}$	$(d \times 0,245 \text{ €}) + 824 \text{ €}$	$d \times 0,286 \text{ €}$
4 CV	$d \times 0,493 \text{ €}$	$(d \times 0,277 \text{ €}) + 1 082 \text{ €}$	$d \times 0,332 \text{ €}$
5 CV	$d \times 0,543 \text{ €}$	$(d \times 0,305 \text{ €}) + 1 188 \text{ €}$	$d \times 0,364 \text{ €}$
6 CV	$d \times 0,568 \text{ €}$	$(d \times 0,32 \text{ €}) + 1 244 \text{ €}$	$d \times 0,382 \text{ €}$
7 CV et plus	$d \times 0,595 \text{ €}$	$(d \times 0,337 \text{ €}) + 1 288 \text{ €}$	$d \times 0,401 \text{ €}$

Exemples de calcul pour un véhicule de 5 CV :

- Pour 4 000 km : $4 000 \times 0,543 \text{ €} = 2 172 \text{ €}$
- Pour 12 000 km : $1 188 \text{ €} + (12 000 \times 0,305 \text{ €}) = 4 848 \text{ €}$
- Pour 22 000 km : $22 000 \times 0,364 \text{ €} = 8 008 \text{ €}$

*d : distance parcourue en kilomètres.***INDICE DES PRIX A LA CONSOMMATION (FRANCE - ENSEMBLE DES MENAGES AVEC TABAC)**

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
2016	99,08	99,33	100,02	100,09	100,50							
2015	126,45	127,28	128,12	128,27	128,57	128,47	127,94	128,35	127,84	127,91	127,67	127,95
2014	126,93	127,63	128,20	128,15	128,19	128,14	127,73	128,29	127,80	127,84	127,62	127,73
2013	126,11	126,47	127,43	127,24	127,31	127,52	127,14	127,73	127,43	127,26	127,21	127,64

Base 100 en 1998.

INDICE DE REFERENCE DES LOYERS

	1 ^{er} trimestre		2 ^e trimestre		3 ^e trimestre		4 ^e trimestre	
	Indice	Variation (sur 1 an)	Indice	Variation (sur 1 an)	Indice	Variation (sur 1 an)	Indice	Variation (sur 1 an)
2016	125,26	+ 0,06 %						
2015	125,19	+ 0,15 %	125,25	+ 0,08 %	125,26	+ 0,02 %	125,28	- 0,01 %
2014	125,00	+ 0,60 %	125,15	+ 0,57 %	125,24	+ 0,47 %	125,29	+ 0,37 %
2013	124,25	+ 1,54 %	124,44	+ 1,20 %	124,66	+ 0,90 %	124,83	+ 0,69 %
2012	122,37	+ 2,24 %	122,96	+ 2,20 %	123,55	+ 2,15 %	123,97	+ 1,88 %
2011	119,69	+ 1,60 %	120,31	+ 1,73 %	120,95	+ 1,90 %	121,68	+ 2,11 %