

Ché porteur

opice à l'essor du viager

énergétique (DPE) affectent déjà, à la baisse, la valeur de ces biens sur le marché. « Nous conseillons aux investisseurs d'inclure, dans le contrat de vente, une clause permettant de réaliser immédiatement des travaux de rénovation énergétique dans le bien du vendeur et d'en répercuter le coût sur le montant du bouquet », indique Sophie Richard, fondatrice du réseau Viagimmo.

Chacun s'y retrouve : « Le senior peut ainsi profiter d'un logement performant énergétiquement et mieux isolé. Quant à l'acquéreur, il est rassuré sur la valeur à venir de son bien, et profite des aides aux travaux disponibles aujourd'hui », explique-t-elle. Reste, pour l'investisseur, la question de l'incertitude, donc du risque financier, liée à la date de décès de l'occupant du bien.

Pour qui ne souhaite pas acheter directement un bien en viager tout en profitant tout de même de ce marché, il est possible d'acheter, par le biais d'une assurance-vie, des parts de sociétés civiles immobilières (SCI) spécialisées dans le démembrement de propriété et le maintien à domicile, comme Silver Avenir (gérée par Federal Finance Gestion) ou ViaGénération (Turgot AM).

« La SCI achète la nue-propriété du bien et laisse l'usufruit ou le droit d'usage et d'habiter à l'occupant. Cela se rapproche du viager "en bouquet sec" où l'on ne paie au senior que le bouquet, sans la rente. Le senior bénéficie d'une somme d'argent importante d'un coup », détaille Mikhaël Azancot, gérant de la SCI ViaGénération. « L'investisseur, lui, mutualise le risque lié à longévité, car nous détenons 400 biens dans notre portefeuille », poursuit-il. En 2022, ViaGénération a affiché un rendement de 3,12 %, hors frais de gestion liés au contrat d'assurance-vie et avant fiscalité, et 5,31 % pour Silver Avenir. ■

LUDOVIC CLERIMA



SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAIS

Le banquier, la caution et le réseau LinkedIn

Le banquier qui consent à un client « non averti » un crédit, dont il sait qu'il n'est pas adapté à ses capacités financières, a l'obligation de « mettre en garde » ce lui-ci contre les risques d'endettement qu'il court. S'il manque à cette obligation, le banquier peut être condamné à indemniser son client, le jour où il n'arrive pas à rembourser. Mais cette obligation de mise en garde n'a rien à voir avec un devoir de conseil, comme le rappelle l'affaire suivante.

En 2007, M. X, 48 ans, perd son poste d'« expert achat » chez Carrefour. Avec son indemnité de départ, il décide d'ouvrir une pizzeria sous franchise. La société qu'il crée fait rénover des locaux grâce à un emprunt de 840 000 euros qu'elle souscrit auprès de LCL, et dont il se porte caution pour moitié. En 2014, elle est placée en liquidation, et M. X doit honorer sa garantie. Il reproche alors à LCL de ne pas avoir respecté son obligation de mise en garde. « LCL a accordé le prêt sans émettre de critique sur le budget prévisionnel établi par le franchiseur, alors que celui-ci était manifestement surestimé », proteste-t-il. « Il ne faut pas confondre le devoir de mise en garde, qui consiste à informer la caution de ce qu'elle devra rembourser l'emprunt avec des intérêts, et le devoir de conseil, qui n'est pas obligatoire, et qui porte sur l'opération », explique Jérôme Lasserre Capdeville, universitaire spécialiste du droit bancaire. Le tribunal de commerce de Lyon juge ainsi que LCL n'avait pas à « se prononcer sur l'opportunité de l'opération financée ».

UNE PERSONNE EST « AVERTIE » QUAND ELLE A FAIT DES ÉTUDES D'ÉCONOMIE

Quant à M. X, il le considère comme une caution avertie, car il dispose du niveau bac + 4 en gestion. Cette information lui a été communiquée par la société de recouvrement suisse Intrum Justitia Debt Finance AG, épinglée, avec d'autres, pour leurs « méthodes agressives » par l'UFC-Que choisir. Après avoir racheté la créance de LCL, elle a trouvé le profil que M. X avait publié sur le réseau social professionnel LinkedIn, et l'a produit, sachant que, « selon la jurisprudence, une personne qui a fait des études supérieures dans un domaine économique est considérée comme avertie », ainsi que l'explique M. Lasserre Capdeville.

La cour d'appel de Lyon ayant confirmé le jugement, c'est sans succès que M^e Sébastien Viaud, avocat de M. X en cassation, soutient que celui-ci n'était pas averti, puisqu'il opérerait une reconversion professionnelle. Le 9 novembre 2022, la Cour retient le raisonnement de son adversaire, M^e Arnaud Lyon-Caen, selon lequel il faut prendre en compte non seulement les « fonctions » précédemment exercées, mais aussi les « capacités » de la caution. M. X souhaite toutefois ne payer que « le prix réel » auquel Intrum a racheté sa créance : comme elle refuse de le lui révéler, un nouveau combat judiciaire est engagé. ■