

la réalité

lière rentable

acheté mais a installé une
audière à bois de 300 000 euros
éduisant drastiquement la fac-
re», raconte Olivier Brunet, di-
recteur général de Barnes Pro-
riétés et Châteaux.

De plus, des travaux d'enver-
sure et spécifiques sont nécessai-
res pour préserver ses vieilles
pierres des ravages du temps et
sur redonner leur lustre d'antan.
Et compte tenu de la taille de ces
propriétés, ces travaux sont sans
in. «Cela coûte une fortune d'en-
retenir un château. C'est rare-
ment un investissement rentable»,
résume Marc Foujols. «A ce
pour, nous avons déjà injecté le
double du prix d'achat du nôtre en
travaux. Et il reste encore beau-
coup de choses à faire. Nous avons
été gâtés par ce Loto du patri-
moine», reconnaît Mme Béjanin,
dont le bien n'est ni classé ni ins-
crit aux monuments historiques.

Si un château dispose toutefois
de cette dernière distinction, son
propriétaire bénéficie alors d'un
régime fiscal favorable. Il est auto-
risé à déduire de son revenu glo-
bal non seulement l'intégralité
des intérêts d'emprunt du crédit,
mais aussi la totalité des travaux
de restauration. En contrepartie,
les règles sont strictes : détenir le
château au moins quinze ans, réa-
liser des travaux autorisés en
amont par la direction régionale
des affaires culturelles, le louer
trois ans ou à défaut ouvrir ses
portes au public pour des visites
quarante jours par an.

Ce volet fiscal ne serait toute-
fois pas l'argument déclencheur
d'un tel projet. «C'est un achat
coup de cœur qui n'est jamais fi-
nancier», affirme Gilles Bayon de
La Tour. Le château séduit des
passionnés souhaitant préserver
un patrimoine architectural.
«Pour d'autres, ce bien singulier
constitue un lieu d'ancrage fami-
lial. C'est aussi un actif trophée
symbole de réussite sociale»,
ajoute Olivier Brunet. ■

LAURENCE BOCCARA



SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

Mediator, indemnisation et délais de prescription

Mettre sur le marché un médicament qui se ré-
vèle défectueux, et ensuite l'y maintenir, tout
en sachant qu'il provoque des lésions mortel-
les, revient-il au même ? Cette question est au
cœur du procès qui oppose Mme X, victime du Mediator, aux
Laboratoires Servier, qui ont, à partir de 1976, commercialisé
cet antidiabétique, à l'origine de nombreux décès. Mme X s'est
constituée partie civile dans le cadre du procès pénal de 2019,
au terme duquel les Laboratoires Servier ont été condamnés
à verser 180 millions d'euros à quelque 6 500 victimes, dont
elle-même (30 000 euros), pour « tromperie sur la dangerosité
du produit, ayant généré un préjudice d'anxiété ».

Mais elle attend toujours l'indemnisation de son préjudice
corporel, au titre de laquelle les Laboratoires lui ont proposé
9700 euros, alors qu'elle pourrait en toucher 175 000, au
terme du second procès pénal, pour infraction de blessures
et d'homicides involontaires, qui se tiendra un jour, mais à
une date encore inconnue.

Pour gagner du temps, elle a, en juillet 2020, assigné les
Laboratoires au civil, sur le fondement de la responsabilité du
fait des produits défectueux ; celui-ci s'im-
pose quand des personnes subissent les
effets de médicaments qui « n'offrent pas
la sécurité à laquelle on pourrait légitime-
ment s'attendre ». Il prévoit un délai de
prescription court, de trois ans – lequel, en
l'occurrence, était dépassé –, à partir du
moment où les personnes connaissent
l'origine de leur dommage, sauf si elles
prouvent que ce dommage est imputable
à une « faute », distincte de la simple défec-
tuosité ; auquel cas elles peuvent « opter » pour le régime de

LA FAUTE
INVOQUÉE DOIT
ÊTRE DISTINCTE
DE LA SIMPLE
DÉFECTUOSITÉ

droit commun et sa prescription longue.
L'avocate de Mme X, Me Anne-Laure Tiphaine, a donc sou-
tenu que les lésions cardiaques subies par sa cliente, pour
avoir pris du Mediator entre 2006 et 2008, résultaient d'une
« carence dolosive » des Laboratoires Servier qui, informés,
dès les années 1990, de la dangerosité du produit, se sont ab-
tenus de le retirer du marché. Sans cette « inaction », sa cliente
aurait bien. Les magistrats ont jugé que la distinction qu'elle
faisait était « artificielle », et seulement destinée à « contour-
ner » les règles de la prescription. Mais, le 15 novembre 2023,
la Cour de cassation leur a donné tort : le maintien en circula-
tion du produit dont le producteur connaît le défaut consti-
tue « une faute ». La Cour a jugé, comme l'y invitait Me Tho-
mas Lyon-Caen, autre avocat de Mme X, qu'autrement, le droit
d'option ne serait qu'une « coquille vide ». Elle a, par un com-
muniqué, signalé son arrêt, qui concerne des centaines de
victimes du Mediator, dans la même situation que Mme X,
mais aussi celles d'autres médicaments défectueux : elles
auront, au civil, plus de temps pour agir. ■

on :
de mise
re risqués



SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAIS

Authentification forte : un retard sanctionné

Le retard avec lequel les banques ont mis en place l'« authentification forte », censée limiter la fraude, risque de leur porter préjudice : la Cour de cassation vient, en effet, de juger que l'une d'elles devait rembourser son client, victime de retraits frauduleux pendant cette période transitoire. Pour mémoire, c'est à partir du 14 septembre 2019 que les consommateurs faisant des achats en ligne étaient censés valider leurs paiements au moyen de ce protocole, qui impose une double vérification de leur identité (mot de passe habituel, plus code secret reçu par SMS ou par serveur vocal, par exemple). Mais, comme les commerçants et les banques n'étaient pas prêts, l'Autorité bancaire européenne (ABE) leur a accordé un délai, jusqu'au 31 décembre 2020.

Or, le 27 janvier 2020, M. X, client du Crédit agricole, communique le code à six chiffres censé valider ses achats sur Internet, à une personne qui le joint par téléphone, et qu'il croit être un employé de sa banque. Des paiements qu'il n'a pas autorisés sont alors effectués depuis son compte. Le Crédit agricole refuse de les lui rembourser, en l'accusant de négligence grave, et le tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand donne raison à la banque, le 13 janvier 2022. M. X se pourvoit en cassation. Son avocat, Me François Bardoul, rappelle qu'aux termes de l'article L. 133-44 du code monétaire et financier, entré en vigueur le 14 septembre 2019, le prestataire de services de paiement doit, depuis cette date, appliquer l'authentification forte lorsque le client « exécute une opération par le biais d'un moyen de communication à distance ». Et que, aux termes de l'article L. 133-19, le client, « sauf agissements frauduleux de sa part », ne supporte aucune conséquence d'une opération exécutée sans le respect de ce protocole.

**SELON L'AVOCAT,
LA BANQUE
NE POUVAIT
INVOKER
LA NÉGLIGENCE
DE SON CLIENT**

L'avocat conclut que, si, comme l'assure M. X, le Crédit agricole n'avait pas mis en place l'authentification forte le 27 janvier 2020, il ne pouvait invoquer la négligence de son client. Il affirme que le tribunal a violé les textes cités plus haut, en n'exigeant pas de la banque qu'elle lui prouve le contraire. La Cour de cassation lui donne raison, le 30 août. Elle casse le jugement et renvoie les parties devant le tribunal clermontois, différemment composé.

Son arrêt « peut concerner des milliers de dossiers sur la période transitoire », indique Jérôme Lasserre Capdeville, maître de conférences à Strasbourg, qui le trouve « critiquable » : « Voilà des prestataires de services de paiement auxquels l'ABE a donné un délai, et qui se voient reprocher par le juge de l'avoir pris ! » Nul doute que le Crédit agricole reprendra cet arrêt lors du procès de renvoi, dont l'issue sera ac-

de la défiscalisation en vaut la chandelle. Car, au bout du compte, le contribuable voulant éviter l'impôt peut perdre plus d'argent que s'il avait payé simplement son dû. « Avant de s'engager dans ce genre d'investissement, deux questions essentielles sont à se poser. Ce placement aurait-il été choisi même sans avantage fiscal ? Et le risque de perte est-il bien cerné ? », rappelle M. Mazin.

Si ces placements ouvrant droit à des bonus fiscaux sont donc à prendre avec des pincettes, certains contribuables à la tête de patrimoines importants, vigilants et conscients des écueils, sont susceptibles de les utiliser,