

le percer

investir dans la pierre

lière. Cela s'explique, le souscripteur n'étant pas propriétaire des murs, mais plutôt le créancier d'un porteur de projet. Les premières start-up à s'être lancées, comme Bricks, proposaient un mécanisme de partage de revenus futurs, ou royalties. Mais, après un coup de semonce de l'Autorité des marchés financiers, fin 2022, la plupart passent par des émissions obligataires, plus protectrices de l'épargnant.

Etant donné la jeunesse de ce marché et des structures qui y opèrent, les risques sont élevés. Cependant, pour chaque achat, une hypothèque légale de prêteur de deniers est souscrite. « C'est la meilleure protection que l'on puisse offrir, car cela prévoit que la vente du bien doit servir en priorité à rembourser les prêteurs », assure Eric Prinnet. Cette dernière peut être activée en cas de disparition de la plate-forme.

De plus, le régulateur demande à ces sociétés de prévoir un plan de continuité pour gérer leurs engagements en cas de défaillance, à l'instar de ce qu'elle exige pour les plates-formes de crowdfunding. D'ailleurs, un certain nombre de ces sociétés ont demandé l'agrément prestataire de services de financement participatif, cadre européen qui régit les entreprises de crowdfunding.

L'assainissement en cours sur ce marché ne doit pas occulter les risques, notamment sur la revente des titres. A ce stade, les modalités de sortie anticipée sont très limitées. Seule solution dans l'immédiat : trouver un repreneur par vos propres moyens. « Nous avons pour objectif de créer un véritable marché secondaire à moyen terme, mais, pour le moment, nous avons seulement la possibilité d'afficher sur la plate-forme les parts en vente », indique Louis Dutheil. Une ambition qui prendra du temps avant de devenir réalité. ■

AURÉLIE FARDEAU



SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

Taxe foncière et piscine non déclarée

Certains propriétaires viennent peut-être de recevoir un avis de taxe foncière pour une piscine dont ils disposent depuis des années, mais qu'ils n'ont jamais déclarée à l'administration fiscale. Depuis peu, celle-ci est en effet capable de débusquer les bassins qui ne lui ont pas été signalés, grâce à un logiciel qui exploite les vues aériennes de l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN).

C'est ainsi que, en 2020, M^{me} X, propriétaire depuis 2017 d'une piscine dans le Vaucluse, reçoit un avis d'imposition de 224 euros. Elle le conteste, en soutenant que la prise de vue de sa piscine était « illégale ».

Le 6 juillet 2022, le tribunal administratif de Nice juge qu'il est fondé, le repérage de la piscine ayant été « réalisé du bureau, sur le vu de différentes captations (...) en ligne ». En général, pour contester leur imposition, c'est un autre argument qu'utilisent les contribuables, tel M. Y : lorsqu'il est prié de payer 531 euros, il proteste que la piscine débusquée est « une piscine hors-sol, installée par [son] locataire, qui doit la démonter à son départ », et ne pouvant être sujette à taxation.

L'ADMINISTRATION FISCALE PEUT AUGMENTER LA TAXE FONCIÈRE POUR LES ANNÉES ANTÉRIEURES

L'administration lui répond que « cette construction semi-enterrée de huit mètres sur quatre, enchâssée dans une terrasse en bois » ne semble pas avoir « vocation à être déplacée » et constitue « un élément d'agrément bâti ». Le Conseil d'Etat a en effet jugé, le 13 avril 2016, qu'une piscine « en kit » constituait une propriété bâtie, parce qu'« elle ne pouvait être déplacée sans être démolie ni détériorée ».

Avec les vues de l'IGN, il est impossible de tricher sur les dates, comme M. Z l'a appris à ses dépens. En mai 2019, il demande à bénéficier de l'exonération de taxe foncière de deux ans, prévue pour les constructions nouvelles, au motif qu'il vient d'achever celles de sa maison et de sa piscine. L'administration lui répond qu'il n'y a pas droit, faute d'avoir déposé cette demande dans les quatre-vingt-dix jours qui ont suivi l'achèvement réel des travaux, qu'elle fixe au 1^{er} juillet 2018 : dès septembre 2017, en effet, une « photo aérienne » lui a permis de constater que « la piscine était en eau, donc utilisable ».

L'administration qui repère un bassin peut augmenter la taxe foncière non seulement pour l'année en cours, mais aussi pour les années antérieures, si elle prouve qu'il était déjà là. C'est ainsi que, en 2019, elle taxe non seulement pour 2019, mais aussi pour 2018, 2017 et 2016 une piscine et une véranda non déclarées (2155 euros). Les propriétaires ont en effet indiqué qu'elles étaient là depuis 2006. Elle ne remonte pas, toutefois, jusqu'à cette date : le code général des impôts lui interdit de réclamer plus que le quadruple de la facture de l'année en cours (ici 538 euros). ■



SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

Quels délais pour agir en garantie des vices cachés

L'automobiliste dont le véhicule tombe en panne dispose d'un délai de deux ans pour assigner le vendeur ou le constructeur, sur le fondement de la garantie des vices cachés. Ce délai inclut-il les opérations d'expertise nécessaires ? Doit-il être limité par un autre délai, « butoir », destiné à empêcher que le constructeur se retrouve, pour l'éternité, sous la menace d'un procès ? Telles sont les questions que s'est récemment posées la Cour de cassation, au travers de quatre affaires, examinées simultanément, en « chambre mixte » (afin d'harmoniser les jurisprudences de ses différentes chambres).

L'une d'elles concernait un automobiliste, M. X, ayant, en 2008, acheté, 28 000 euros, un véhicule Nissan d'occasion qui, le 31 décembre 2012, tombe en panne. Nissan refusant de participer à l'expertise contradictoire que propose l'assureur de M. X, celui-ci l'assigne en référé, le 28 août 2013, afin d'obtenir une expertise judiciaire. Le 23 octobre 2013, le juge désigne un expert. Le 28 janvier 2015, celui-ci dépose son rapport, qui conclut au vice caché (Nissan ayant reconnu ce vice dans une note secrète de 2011).

Le 6 juin 2016, M. X assigne le constructeur, afin qu'il soit condamné à lui verser les 24 000 euros nécessaires à la réparation. Nissan répond que son action est prescrite. Les magistrats lui donnant tort, il se pourvoit en cassation. L'avocate du constructeur, M^e Claire Le Bret-Desaché, soutient que l'action en garantie des vices cachés doit être engagée dans un délai de cinq ans, à compter de la vente initiale

(2007), en vertu de l'article L110-4 du code de commerce, comme le jugent la première chambre civile et la chambre commerciale de la Cour, dans le silence partiel des textes. « Un délai aussi court aurait expiré avant même que l'expert ne découvre le vice caché ! » (2015), objecte M^e Thomas Lyon-Caen, avocat de M. X. Il aurait empêché son client d'agir en justice, « alors que le droit au procès équitable est garanti par la Convention européenne des droits de l'homme ». L'action en garantie des vices cachés ne peut, selon lui, être limitée que par un délai butoir de vingt ans, à compter de la vente initiale, comme le juge la troisième chambre.

C'est cette solution que la Cour retient, le 21 juillet, en expliquant, dans un communiqué, qu'elle établit « un équilibre entre la protection des droits des consommateurs et les impératifs de la vie économique ». C'est la même préoccupation qui la conduit à décider que le délai de deux ans pour agir doit être « suspendu » pendant la durée de l'expertise, qui peut prendre deux ans, alors que son résultat est nécessaire pour engager une action au fond. Autrement, le droit de la victime d'un vice caché à agir en justice serait amputé. ■

LE DÉLAI DE DEUX ANS POUR AGIR DOIT ÊTRE « SUSPENDU » PENDANT LA DURÉE DE L'EXPERTISE

t, Géraud,

nce, Noé et Lou,

faire part du décès

INQUERNIE,
e en chef
eur général
its historiques,

égion d'honneur,
ralier
onal du Mérite,
r dans l'ordre
des Lettres,

2023,
ingt-neuf ans.

gieuse sera célébrée
dinand-des-Ternes,
di 13 septembre, à
l'inhumation dans
au cimetière du
s 14^e.

u de faire-part.

(Côtes-d'Armor).

mense tristesse de
survenu à l'âge de
s, de

HASLÉ.

bataille contre la
eint paisiblement
le matin du mardi

recueillera sans
ormément à ses

oire d'Alain.

Matthieu, Antoine,

Cécile,

aire part du décès

e **JADÉ,**

ibre 2023,

ingt-dix ans.

Xavier Darcos,
chancelier de l'Institut de France
Et les membres de l'Institut,

ont la tristesse de faire part de la
disparition de leur confrère,

Olivier PICARD,
président de l'Académie
des inscriptions et belles-lettres,
président de l'Institut.

Ils adressent à sa famille leurs plus
sincères condoléances.

L'Académie des inscriptions et
belles-lettres

a le très profond regret de faire part
du décès, survenu à Thasos, en Grèce,
le 1^{er} septembre 2023, de

M. Olivier PICARD,
président de l'Académie,
président de l'Institut,
chevalier de la Légion d'honneur,
commandeur
de l'ordre national du Mérite,
commandeur
de l'ordre des Palmes académiques,
ancien élève
de l'École normale supérieure,
ancien membre
de l'École française d'Athènes,
agrégé d'histoire, docteur d'État,
ancien directeur
de l'École française d'Athènes,
professeur émérite à la Sorbonne.

La directrice de l'École française
d'Athènes,

Les membres
du conseil d'administration
et du conseil scientifique,
Le personnel
Et les anciens membres,

rendent hommage à l'œuvre de

M. Olivier PICARD,
directeur de l'EFA
de 1981 à 1992

et expriment à sa famille leurs bien
sincères condoléances.

Ses sœurs, ses frères
et leurs conjoints,
Ses nièces et neveux,
Stéphanie, Olivier, Thomas et Julie
Ainsi que ses amis proches,

ont la tristesse d'annoncer le décès
de

Marie Thérèse TISSERAND,
veuve
DORIDANT,

survenu le 2 septembre 2023,