



L'ensemble de l'équipe rédactionnelle de la lettre des Particuliers vous souhaite
une bonne année 2021 !



INDICATEURS

Indice des prix à la consommation
« tous ménages » (tabac compris)
décembre 2020 : 104.96

Taux de l'intérêt légal
1^{er} semestre 2020
Créances des personnes physiques
n'agissant pas pour des besoins
professionnels : 3.14 %
Autres cas : 0.79 %

Smic horaire
1^{er} janvier 2021 : 10.25 €

Indice de référence des loyers
4^{ème} trimestre 2020 : 130.52

Taux de rémunération Livret A
1^{er} février 2020 : 0.50 %

Réforme du versement des pensions alimentaires

Le 1^{er} janvier est entrée en vigueur la réforme du versement des pensions alimentaires. Elle prévoit que la Caf, la Caisse d'allocations familiales, intervienne en cas de défaillance de l'ex-conjoint. Ce système a fait ses preuves au Québec, où l'on ne compte plus que 4 % de pensions impayées.

Le principe

En cas de défaut de versement de la pension alimentaire, c'est la Caf (ou la MSA) qui joue le rôle d'intermédiaire, puisqu'elle récupère le montant de la pension alimentaire due chaque mois, avant de la reverser au parent qui en est le bénéficiaire. Si l'autre parent « oublie » de payer ou est insolvable, c'est la Caf qui se retourne vers lui.

En attendant le recouvrement de la dette par le parent indélicat, la Caf, toujours elle, verse au parent lésé une

allocation de 116 euros par mois et par enfant, sachant que le montant moyen d'une pension alimentaire en France est de 170 euros (là aussi par mois et par enfant).

Démarche

Pour bénéficier de ce service, il faut simplement en faire la demande au juge lors de la séparation des parents ou à la Caf, sans avoir besoin de demander son autorisation à son ex-conjoint. Si le parent mauvais payeur recommence à ne pas verser la pension au cours de l'année, il n'est pas nécessaire pour l'autre de refaire la démarche auprès de la Caf.

Et ce service court jusqu'aux 18 ans de l'enfant.

Emprunt immobilier : nouvelles conditions

Mesures d'assouplissement des conditions pour la réalisation d'un emprunt immobilier.

Les emprunteurs pourront s'endetter jusqu'à 35 % pour leur projet immobilier grâce à un assouplissement des recommandations du Haut conseil de stabilité financière.

Le haut conseil de stabilité financière préconise de passer d'un taux d'endettement maximal de 33 % à 35 %, et la durée de prêt passe de 25 à 27 ans maximum.

Cet assouplissement des conditions d'octroi des prêts, notamment pour les primo-accédants, était réclamé par les secteurs de l'immobilier et de la construction. Selon eux, c'est une solution pour éviter l'effondrement du permis de vente et de construction.

Faut-il alors espérer des prêts immobiliers plus faciles ? Pas complètement, car les banques devraient rester prudentes. Ces derniers mois, elles ont **augmenté le niveau de l'apport personnel** : 10 % du projet, en plus des frais.

Les banques vont également regarder scrupuleusement le « reste à vivre » des emprunteurs (la somme restant sur le compte après paiement des mensualités). Avant la crise, elles demandaient 700 € de reste à vivre pour une personne seule et 1200 € pour un couple ; ce sera désormais 850 € et 1500 €, plus 300 € par enfant à charge. Ces recommandations du HCSF seront contraignantes juridiquement à partir de l'été prochain, ce qui n'était pas le cas jusqu'alors.

Assurance habitation du locataire : que faire face à un locataire qui n'a pas souscrit d'assurance habitation ?

François est à la tête de 6 logements en location. En épluchant les dossiers de chaque locataire, il s'est rendu compte que 2 ne fournissaient pas leur attestation d'assurance habitation, malgré ses relances.

Peut-il leur imposer de souscrire une assurance habitation ? Et si oui, comment faire s'ils refusent ? Peut-il souscrire une assurance habitation à leur place et leur refacturer ensuite sur les loyers ?

Quelles sont les actions possibles ?

Un locataire est tenu de souscrire une assurance habitation. Il doit en justifier à la remise des clés et à chaque fois que son bailleur le lui demandera.

Faute de souscription, le bailleur dispose de trois moyens d'action :

- Il peut tout d'abord **résilier le bail** dès lors qu'une **clause spécifique** vise ce manquement dans le contrat.
- Si tel n'est pas le cas, il pourra alors **saisir le juge** pour demander une **résiliation judiciaire du bail**.
- Enfin, dernier cas de figure, il lui sera tout à fait possible de **souscrire une assurance pour la répercuter sur le loyer de son locataire** : dans ce cas, le bailleur devra toutefois en informer son locataire et ne pourra plus demander par la suite une résiliation du bail pour ce motif.

Absence de droit de rétractation pour l'acheteur à distance de fournitures sur mesure

Le consommateur qui a conclu un contrat à distance portant sur la vente d'un bien devant être confectionné selon ses spécifications ne bénéficie pas du droit de se rétracter, même si le professionnel n'a pas entamé la production du bien.

En cas de vente à distance par un professionnel à un consommateur, celui-ci bénéficie d'un délai de rétractation de 14 jours (Dir. UE 2011/83 du 25-10-2011 art. 9), sauf, notamment, en cas de fourniture de biens confectionnés selon les spécifications du consommateur ou nettement personnalisés (art. 16, c).

Le droit de rétractation d'un contrat portant sur la fourniture de tels biens confectionnés (en l'espèce, une cuisine équipée) est toujours exclu même lorsque le professionnel n'a pas entamé la production du bien.

Ces informations et bien d'autres peuvent être consultées sur www.cerfrance.fr