

Location vacances

Je souhaite louer une maison pour un mois, cet été. Le propriétaire de la résidence me demande le versement d'un acompte équivalant à 30 % du montant de la location. A-t-il le droit de me demander une telle somme et dans quelle mesure le versement d'arrhes m'engage vis-à-vis de lui ?

M.C., PAR COURRIEL.

➔ **MW** Le versement d'arrhes est moins contraignant que celui d'un acompte. Acquitté en amont, il permet de réserver le bien, mais il ne vous oblige pas à payer la totalité de la location en cas de désistement.

Les contraintes qui vous lient au vendeur sont les suivantes : si vous changez d'avis ou si vous annulez votre réservation, donc votre location, vous ne perdez que le montant des arrhes. *A contrario*, le propriétaire vous dédommagera s'il doit, de son côté, annuler son offre. Attention, les contrats de location peuvent stipuler que, à quelques semaines de l'entrée dans les lieux, les arrhes se transformeront en acompte. Cette dernière option vous implique davantage. En effet, un acompte, qui constitue le premier versement de votre location, vous engage définitivement dans votre projet ; il ne sera plus possible de vous désister sans avoir à payer l'intégralité du coût de la location.

Enfin, puisque vous louez cette maison directement auprès du propriétaire, le montant des arrhes peut être fixé librement.

À quatre mois de l'entrée dans les lieux, les 30 % demandés sont un peu élevés. Si cette maison de vacances avait été louée par le biais d'un agent immobilier, le montant des arrhes aurait été plafonné au quart du montant global de la prestation. A.M.

Investir dans les mines d'or

Pourriez-vous me dire si les dix mines juniors, citées dans



FRANC-PARLER

Aberrant ! La loi Tépà profite aux banques...

par Franck Ladrière, directeur général d'Axone Invest.

Intéressé par tout ce qui touche à la loi Tépà, je me suis lancé dans la lecture du rapport de l'inspection générale des Finances n° 2009-M-066-03, paru en octobre 2009, sur les frais prélevés sur les produits financiers qui bénéficient d'un avantage fiscal, afin de favoriser l'investissement dans les PME. Les produits concernés sont de plusieurs types : les fonds communs de placement d'investissement de proximité (FIP), les fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI), les fonds communs de placement à risque (FCPR) ainsi que les holdings d'investissements en fonds propres. Il apparaît que ces véhicules ont permis de lever en 2008 plus de 1,2 Md€, pour une aide fiscale de 500 M€.

Ces montants importants sont autant d'oxygène pour le développement des entreprises qui souffrent actuellement de l'immobilisme des banques en matière de prêt. Rappelons que l'esprit de la loi Tépà est d'apporter des sources de financement pour les entreprises : cette disposition fiscale permet d'orienter l'épargne privée vers les entreprises, grâce à une réduction de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur la fortune.

En revanche, quelle ne fut pas ma surprise lorsque, à la lecture de ce rapport, je découvre le montant, estimé par l'administration, des frais prélevés par les intermédiaires financiers : ils représentent environ 35 % des apports financiers consentis par les investisseurs privés qui leur font confiance ! Ainsi, les contribuables ont réellement investi dans les entreprises environ 65 % de leur apport en 2008. Quant aux frais, ils se sont élevés à environ 35 % de 1,2 Md€, soit 420 M€ prélevés par les intermédiaires, qui sont pour l'essentiel des

banques. Je constate donc une situation ubuesque compte tenu de la situation de crise financière que nous traversons : les dépenses fiscales de la loi Tépà ont bénéficié pour beaucoup aux banques et, finalement, assez peu aux entreprises !

Comme le déclarait le 31 mars 2010, à l'occasion du Salon Fiscal, M. Hervé Novelli, secrétaire d'État, chargé du Commerce, de l'Artisanat et des PME, tous les efforts doivent être entrepris pour orienter l'épargne en faveur de notre économie et des entreprises qui en ont cruellement besoin.

Espérons que cette prise de conscience de l'administration pour encadrer les pratiques de ces intermédiaires peu scrupuleux soit porteuse.

Les intermédiaires ont privé les PME du tiers de leur financement

RÉACTION DE MONEYWEEK AU FRANC-PARLER

Précisons que certains organismes permettent de contourner des intermédiaires gourmands. Parmi eux, Oseo Capital PME, qui, via une Bourse de rencontres sur Internet (www.capitalpme.oseo.fr), met en relation les particuliers (notamment) à l'affût d'opportunités d'investissement et les entreprises à la recherche de capitaux pour se développer, qu'elles soient ou non éligibles à la loi Tépà.

Actuellement, sont inscrits sur ce site près de 3 800 entreprises et 5 500 investisseurs. Plus modeste dans son développement mais plus ciblée dans sa démarche, l'association Love Money (love-money.org) met en relation les contribuables soucieux de réduire leur ISF et les entreprises éligibles à la loi Tépà. Seuls frais à prévoir, une adhésion de 150 €.

A.M.

l'interview de M. Trevor Steel (voir *Moneyweek* n° 64), concordent avec certaines de vos recommandations ? Sinon, pourriez-vous me donner le nom d'un tracker ou d'un fonds spécialisés dans ces mines qui puisse offrir une plus-value dans les trois ans à venir ?

M.M., PAR COURRIEL.

➔ **MW** Dans cette interview, Trevor Steel, président de Baker Steel Capital Managers, fait référence aux valeurs minières canadiennes qu'il a intégrées à son fonds. Ce dernier, baptisé Baker Steel,

ne peut malheureusement être souscrit par l'investisseur français, dans la mesure où il n'a pas été agréé par l'Autorité des marchés financiers. Cette interview a deux objectifs : d'abord, comparer la performance d'un fonds étranger à celle d'un fonds français, puis délivrer au lecteur quelques idées de stock-picking. Nous vous recommandons, en tant qu'investisseur particulier français, le fonds Dynamic Precious Metals (LU0357130854). Géré au sein de la société irlandaise DundeeWealth SA,

il est piloté par Robert Cohen, financier mais aussi géologue. Il est investi dans des mines d'or et d'argent, majoritairement au Canada, pays dont le gérant est originaire. Dynamic Precious Metals a enregistré, fin mars et sur un an, une performance de 66,26 %. Vous pouvez notamment le souscrire chez Sicavonline. s.w.

LA RÉDACTION À VOTRE ÉCOUTE



➔ Adressez vos questions à :

edito@moneyweek.fr