

A large teal square graphic with a white square cutout in the center. To the right of the teal square, there is a smaller square with a diagonal hatching pattern, partially overlapping the teal square's bottom-right corner.

# BIENS DIVERS : ÉVOLUTION DU RÉGIME ET NOUVELLES COMPÉTENCES DE L'AMF



Point presse – mercredi 17 mai 2017

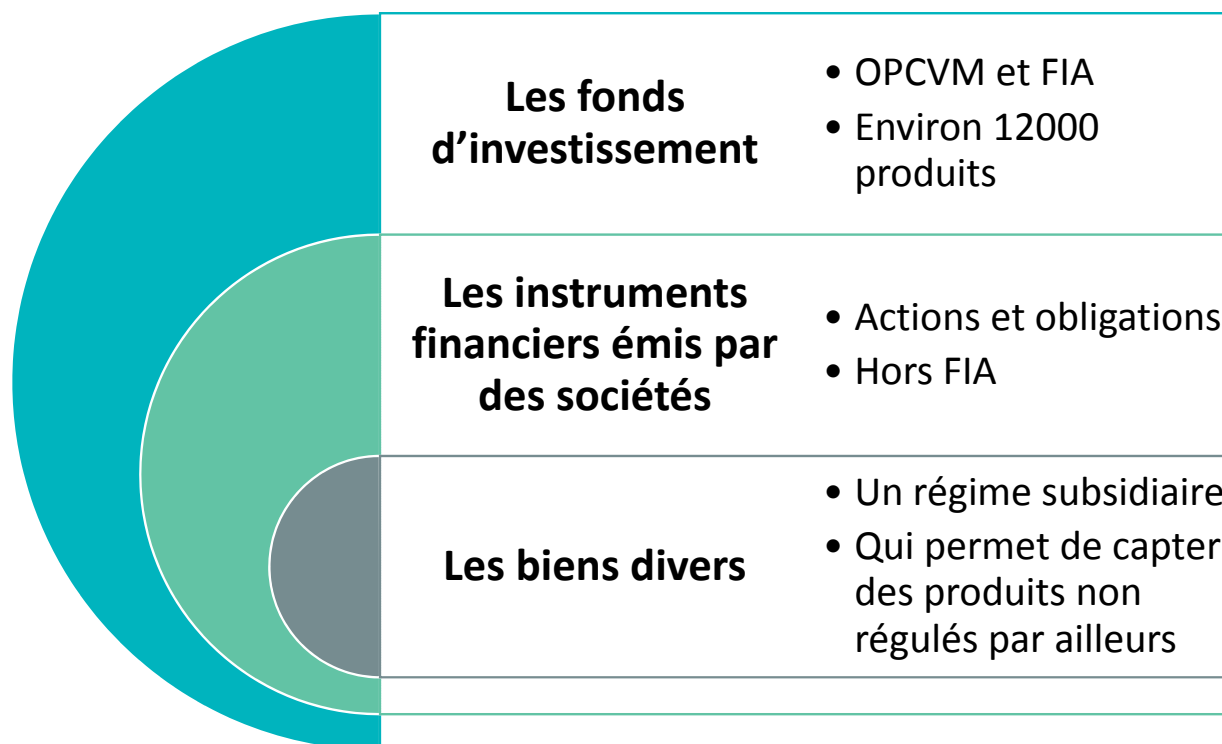


# L'INTERMÉDIATION EN BIENS DIVERS : DE QUOI PARLE-T-ON ?



1

# Panorama des produits d'investissement : la faible part des « biens divers »



# Les biens divers : deux régimes coexistants

## Biens divers 1 \*

**Un régime créé en 1983**

**Produits visés :**

- rentes viagères
- droits sur des biens mobiliers ou immobiliers pour lesquels les acquéreurs n'en assurent pas eux-mêmes la gestion
- droits sur des biens mobiliers ou immobiliers pour lesquels le contrat offre une faculté de reprise ou d'échange et la revalorisation du capital investi

Régime : **un document d'information doit être déposé auprès de l'AMF** qui détermine notamment si l'opération présente le minimum de garanties exigé d'un placement destiné au public

*\* Art. L. 550-1, I du code monétaire et financier*

## Biens divers 2 \*\*

**Un régime introduit par la loi Hamon (loi du 17 mars 2014)**

**Champ :**

- Toute personne offrant des droits sur un ou plusieurs biens en mettant en avant une espérance de rendement

**Régime plus léger** créé dans un objectif d'anti-contournement pour réintégrer les propositions échappant au régime historique :

- Respect des règles appliquées aux produits d'épargne sous forme d'instruments financiers (équilibre de l'information, mise en avant des risques, etc.)
- Contrôle *a posteriori* par l'AMF de l'information

*\*\* Art. L. 550-1, II du code monétaire et financier*



# LOI SAPIN II ET NOUVEAU RÔLE DE L'AMF : DE LA LOI À LA PRATIQUE

# Une évolution législative et un rôle renforcé pour le régulateur

## Une mesure inscrite dans la loi Sapin II

- Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite loi « Sapin II »)
  - 169 articles, autour de 3 priorités : transparence, lutte contre la corruption et modernisation de la vie économique
  - Modernisation de la vie économique : un axe de protection des consommateurs et des épargnants en matière financière
  
- Article 79 de la loi : un alignement des deux régimes et de nouveaux pouvoirs confiés à l'AMF
  - aligne le régime des opérations en biens divers 2 sur celui des opérations en biens divers 1 en ce qui concerne **le contrôle préalable exercé par l'AMF** sur ces propositions d'investissement tout en laissant subsister deux régimes d'intermédiation en biens divers distincts ;
  - habilite l'AMF à déterminer pour toutes les opérations d'investissement en biens divers (1 et 2), « **le minimum de garanties exigé d'un placement destiné au public** ».

# Une mesure utile à la protection des épargnants

## Une recrudescence des placements dits atypiques ...

- Un constat observé depuis plusieurs années et favorisé par divers facteurs :
    - La baisse de rémunération des produits d'épargne « traditionnelle » et la défiance vis-à-vis des placements financiers classiques
    - La diffusion des offres sur Internet
  - Un regain d'intérêt dans des placements « concrets », jugés à tort comme rassurants
  - Des rendements affichés parfois trompeurs, voire irréalistes et des risques souvent minorés
- ... Et une vigilance forte de l'AMF**

- Des communiqués de presse et des mises en garde régulières (dernièrement sur le diamant)
- Une veille active et une coopération avec les autres autorités compétentes (DGCCRF, Parquet)

**Une mesure permettant une mise en cohérence en terme de garanties, d'exigences et d'information avec les produits d'investissement plus classiques**

# En pratique : qui est concerné?

**Qui ? L'ensemble des intermédiaires en biens divers 1 et 2**  
**Quels placements?**





# En pratique : le rôle de l'AMF

## Un pouvoir *a priori* sur l'ensemble des offres

- Vérification de la conformité de ce document d'information aux exigences législatives et réglementaires
- Et du respect des garanties minimum
- Dans un délai de 2 mois
- Attribution d'un numéro d'enregistrement au document d'information à l'offre élaborée par l'intermédiaire en biens divers
  - Il ne s'agit ni d'un agrément de l'intermédiaire ni d'un visa sur le placement proposé

**Et toujours, un regard *a posteriori* sur la documentation commerciale et une veille opérée sur les placements proposés au public**

# Quelles sont les garanties exigibles ?

## Communes à tous les intermédiaires en biens divers (hors distributeurs)

- Ces garanties portent sur la **qualité de l'intermédiaire** (organisation, honorabilité, compétence, expérience, conflits d'intérêts et assurance de responsabilité civile professionnelle) et devront être adaptées à la nature de l'opération proposée ;
- Sont concernés les initiateurs de l'opération comme les personnes qui recueillent les fonds des investisseurs et les gestionnaires des biens.

## Requises de l'intermédiaire prenant l'initiative de l'opération

- L'intermédiaire prenant l'initiative de l'opération devra respecter des **garanties spécifiques** (compte dédié, assurance des biens, procédure de valorisation, garantie de liquidité le cas échéant...). Ces garanties dont certaines (pour les opérations en biens divers 1) doivent être adaptées à la nature de l'opération envisagée.

## Liées à l'examen des documents d'information

- Le document d'information et les projets de contrats type doivent être **complets, cohérents et compréhensibles** et être accompagnés de trois annexes : le rapport de l'expert indépendant, les justificatifs du respect des nouvelles garanties et les projets de communications à caractère promotionnel.

## Dans le détail : les points examinés 1/3

### Garanties communes à tous les intermédiaires en biens divers (hors distributeurs)

- ❑ **Honorabilité** des acteurs
- ❑ **Expérience et compétence** dans le secteur d'activité
- ❑ **Organisation des acteurs** : moyens matériels, financiers et humains
- ❑ Justification de la souscription **d'une assurance de responsabilité civile professionnelle**, adaptée aux risques liés aux activités exercées
- ❑ Interdiction d'exercer toute activité susceptible d'être source de **conflits d'intérêts** de nature à porter atteinte aux intérêts de l'investisseur

## Dans le détail : les points examinés 2/3

### Garanties requises de l'intermédiaire prenant l'initiative de l'opération

- ❑ **Détention d'un compte bancaire** unique dédié à l'opération sur lequel sont déposées les sommes liées aux souscriptions
- ❑ Justification de la **souscription d'une assurance des biens** sur lesquels des droits sont acquis ou remis en contrepartie d'une rente viagère
- ❑ Mise en œuvre **d'une procédure de valorisation des biens**, au moment de la souscription et à une fréquence appropriée en cas de faculté de reprise ou d'échange
- ❑ Intervention **d'un expert indépendant** et reconnu sur son secteur d'activité
- ❑ Fourniture d'une **attestation de l'acquisition des biens** (ou des droits sur ces biens) ou des droits à percevoir une rente viagère
- ❑ Détermination d'un **profil-type** d'investisseurs
- ❑ **Tenue des registres** nécessaires au suivi des souscriptions, du versement des produits des placements, des droits sur les biens et des droits à percevoir des rentes viagères
- ❑ Conclusion **d'une garantie de liquidité** permettant, le cas échéant, d'assurer la faculté de reprise ou d'échange

## Dans le détail : les points examinés 3/3

### Garanties liées à l'examen des documents d'information

- ❑ Caractère **complet, compréhensible et cohérent** de l'information
- ❑ Etablissement d'un **document d'information** répondant à un plan défini
- ❑ Mise en évidence des **caractéristiques du placement, des facteurs de risque, du profil de l'investisseur concerné, de la durée du placement, des frais**
- ❑ Inclusion d'une **illustration du fonctionnement** du placement au moyen de tableau ou scénarios d'évolution
- ❑ Obligation de diffuser, le cas échéant, **une information commerciale claire, exacte et non trompeuse**, répondant à des **critères d'équilibre**
- ❑ **Annexes au document d'information :**
  - le rapport de l'expert indépendant,
  - les justificatifs du respect des nouvelles garanties,
  - les projets de communications à caractère promotionnel.

En résumé...

Une mise en **cohérence** avec les règles appliquées aux produits  
d'épargne sous forme d'instruments financiers dans un double objectif de  
**protection des épargnants** et de **pédagogie des acteurs**



# QUESTIONS ?

