



DROIT & PATRIMOINE

LE MENSUEL
DE TOUS
LES PRATICIENS
DU DROIT

N°263 • NOVEMBRE 2016

DOSSIER

GESTION DE PATRIMOINE ET PERSONNES VULNÉRABLES



ÉCLAIRAGE

Quand la prudence
veille sur le patrimoine
des Français
Témoignages des
professionnels du droit
et du patrimoine

PRATIQUE

Droit de préférence
en matière de forêt
Des composantes
nébuleuses, une
application difficile

SIMON SPILSBURY



© JACQUES PALLUT

QUAND LA PRUDENCE VEILLE SUR LE PATRIMOINE DES FRANÇAIS

Par leurs métiers, les avocats, les notaires, les gestionnaires de patrimoine et les huissiers de justice sont en contact quotidiennement avec les citoyens aussi bien pour leurs affaires personnelles que professionnelles. À ce titre, ils se retrouvent témoins de l'évolution du patrimoine des Français. Enquête.

Prudents. Un mot qui revient souvent lorsque l'on évoque le patrimoine des Français avec des notaires, des avocats et des gestionnaires de patrimoine. Tous s'accordent à dire en effet que les Français sont prudents dans la gestion de leur bas de laine. Les seuls ayant le moins d'aversions aux risques étant les chefs d'entreprise au dire de ces observateurs. Cette sagesse naturelle a plusieurs sources, telles que l'environnement écono-

mique, la fiscalité ou les aléas de la vie. Avocat au barreau de Paris et président de l'association des Avocats conseils d'entreprises, Denis Raynal confie ne pas avoir « l'impression que le patrimoine moyen de [s]es clients baisse sensiblement ». À l'inverse, il « constate qu'il y a une évolution à la hausse du patrimoine des chefs d'entreprise, en considération de l'importance qu'y représente l'entreprise elle-même ». Il consent néanmoins que « la progression du patrimoine est ralentie par une imposition mal adaptée, manifestement contreproductive, du patrimoine et des revenus, en France ». Mais quoi qu'il en soit, les chefs d'entreprise conservent un atout dans leur manche : leur outil de travail. En effet, « les entreprises se vendent encore souvent à un bon prix, la crise n'a semble-t-il pas affecté la valorisation des bonnes entreprises, bien gérées et adaptées aux évolutions rapides du marché », témoigne Denis Raynal.

Du côté des particuliers, le son de cloche qui résonne dans la bouche des professionnels est différent. « On hérite moins et on va hériter de moins en moins », avertit ainsi Frédéric Roussel, notaire à Lille, avant de rapporter le fait que les notaires conseillent « à bon nombre de [leur]s clients de



conserver leur patrimoine afin de le consommer car leurs ressources seront insuffisantes au quatrième âge ». Si cette source d'autofinancement de sa future dépendance est accessible pour certains retraités aujourd'hui, il n'est en revanche pas certain qu'elle le soit demain. En effet, Antoine Tranchimand, associé du cabinet en gestion de patrimoine K&P Finance, signale que « les retraités ont du patrimoine, ils sont mieux lotis que les actifs d'aujourd'hui lorsqu'ils seront retraités »... Une réalité dont les Français sont bien conscients comme le confirme Frédéric Roussel : « les gens sont inquiets pour leur retraite et leur patrimoine et nous sommes très sollicités actuellement pour faire des études patrimoniales et faire des préconisations ». Témoins également de l'état du patrimoine des Français, les huissiers de justice narrent un autre pan de l'état de la société. « Nous voyons depuis dix ans une baisse du niveau de vie des Français », atteste Benoît Santoire, huissier de justice à Verdun. Quand on lui demande de préciser le profil des personnes concernées, il répond sans détour qu'« il n'y a pas d'âge et surtout, il n'y a plus de professions car nous poursuivons des professions libérales, des professions intermédiaires, des fonctionnaires et des ouvriers ». De quoi mettre à bas l'idée reçue que l'exercice de certains métiers met à l'abri du besoin pour toute une vie... Cette baisse du niveau de vie des Français s'accompagne d'une autre réalité : « la capacité de remboursement s'est dégradée et s'accroît depuis ces cinq dernières années », témoigne Élisabeth Fitoussi, huissier de justice à Charenton-le-Pont. En ce sens, elle relate qu'elle « trouve de moins en moins de biens de valeur à saisir ». Pourquoi ? « Les gens se meublent de plus en plus à faible coût », explique Benoît Santoire avant de citer un exemple de mobilier qu'il connaît bien : « dans les ventes judiciaires, les meubles lorrains qui autrefois avaient vraiment une valeur mobilière ne se vendent plus du tout ». Par conséquent, comme sa consœur, « bien souvent [il] doit [dresser] un procès-verbal de carence ou [il] dresse un procès-verbal afin de faire réagir le débiteur mais [il] ne saisit [jamais] car les frais d'enlèvement, les frais de déplacement et les frais de gardiennage ne sont pas couverts par la valeur des biens saisis ».

Prudence dans les placements

Le patrimoine des Français ne se résume ceci dit pas qu'aux meubles. Les placements divers et variés y occupent en effet une bonne place. Ainsi, la possession d'une résidence principale continue de susciter un certain intérêt. Par exemple, « en province, les Français savent qu'on s'enrichit en em-

pruntant et en remboursant », affirme Frédéric Roussel. Ce paramètre étant ancré en eux, « aujourd'hui, avec les taux bas, ils empruntent et ils achètent car ils savent qu'avec un petit effort financier ils vont pouvoir se constituer un patrimoine », illustre ce notaire. Outre la face « résidence principale », l'immobilier occupe également une place privilégiée, dans le cœur des Français, en tant que placement. Ainsi, Antoine Tranchimand assure que « l'attrait pour la pierre ne se dément pas et [qu'il a] vu l'apparition de volume d'achat cash assez élevé, de 100 000 à plusieurs millions d'euros ». Il précise que « de tels montants étaient quasiment inexistantes avant 2010 et le phénomène est lié à la baisse de rémunération des fonds en



Denis Raynal, avocat

euros » mais « nous arrivons au bout de cette tendance car les taux d'intérêts étant bas, ils sont plus intéressants ».



Antoine Tranchimand, gestionnaire de patrimoine

Preuve de prudence, les investissements en pleine propriété d'un appartement, d'une maison, voire d'un immeuble entier s'avèrent par ailleurs mûrement analysés. « Internet a énormément éduqué les investisseurs et nous voyons très clairement depuis huit ans qu'ils connaissent mieux les sujets avant de nous rencontrer. De plus, ils vont voir les biens dans lesquels ils investissent, ce qui n'était pas le cas avant », relate Antoine Tranchimand.

Mais en matière d'immobilier, il faut faire preuve de prudence car là encore, les huissiers de justice témoignent d'une dure réalité. Benoît Santoire dresse ainsi le constat qu'il fait « dix fois plus de saisies immobilières qu'il y a cinq ans » et qu'à ce stade, en 2016, il a déjà effectué « plus de trente procédures ».



Benoît Santoire, huissier de justice

En cause, la difficulté que rencontrent des propriétaires pour rembourser leur emprunt en raison d'une perte d'emploi ou d'une séparation notamment. Pour ne rien arranger à leurs malheurs, « dans les milieux semi-ruraux, la baisse de la valeur immobilière génère des difficultés pour trouver des acheteurs ». Ces derniers préférant acheter à la barre du tribunal, où « le prix est inférieur à celui du marché », que directement auprès du propriétaire.

L'immobilier n'est cependant pas la seule source de placement et les investisseurs l'ont bien compris ainsi qu'en témoignent leurs conseillers. Élodie Mulon, avocate au barreau de Paris, remarque ainsi que « le patrimoine de [s]es clients, s'il reste globalement immobilier, est en train de se transformer en patrimoine mobilier ». Une attitude qu'observe également Denis Raynal : « dans les déclarations d'impôts sur la fortune, nous voyons se



vider progressivement l'annexe sur l'immobilier et se remplir l'annexe sur le patrimoine mobilier, y compris sociétés familiales patrimoniales ». Si les valeurs mobilières gagnent une certaine cote, une fois de plus, les Français qui investissent dedans font preuve de prudence. « Depuis 2008, nous avons vu une très grosse aversion aux risques », mentionne Antoine Tranchimand mais il estime que « cette prise de risque moindre va avoir un terme car la valorisation des fonds en euros continue de baisser ».

Prudence dans les divorces et séparations

Le constat est unanime mais pas nouveau : les divorces et les séparations sont une source d'appauvrissement pour chacun des époux, concubins ou partenaires. Par exemple, là où des personnes avaient la possibilité d'acquérir une résidence principale parce qu'elles étaient deux, après l'éclatement du couple, certaines n'ont plus du tout la possibilité de se reconstituer un patrimoine. Pour limiter les pertes, « il n'est pas rare de voir des couples de niveaux modestes qui ont accédé à la propriété peu de temps avant de se séparer, conserver le bien en indivision le temps que le marché immobilier s'améliore », signale Sylvain Thouret, avocat au barreau de Lyon. Par ailleurs, s'agissant de futurs ex-époux, « nous ressentons de plus en plus l'appétence du divorce non contentieux et ce, afin qu'il y ait le moins de casse patrimoniale possible », relève Frédéric Roussel. Une appétence qui sera bientôt comblée avec la réforme du divorce par consentement mutuel adoptée dans le projet de loi J21...

Prudence vis-à-vis de la fiscalité

Au moment de la séparation, une invitée – pas surprise – vient également jouer les trouble-fête : la fiscalité. Élodie Mulon observe ainsi que « [s]es clients vivent assez mal la fiscalité inhérente à la séparation » et que « le droit de partage de 2,5 % ne facilite pas les procédures, au contraire il peut bloquer certains accords et pousse certains époux à jouer sur les évaluations ». Idem lorsque des parents souhaitent effectuer un don en faveur de leurs enfants. Car si comme le rappelle Sylvain Thouret, « la fiscalité afférente à la donation est intégrée dans une opération où l'on voit le gain à long terme », il n'en demeure pas moins que « l'abattement de 100 000 euros entre parents et enfants apparaît bien souvent comme étant insuffisant et la tranche à 20 % est très vite atteinte », relève Christophe Vielpeau, notaire à Meaux. Résultat des courses : « aujourd'hui, beaucoup de nos clients attendent la loi de finances rectificative pour 2017 pour donner quelque chose à leurs enfants », pointe Frédéric Roussel.

La situation n'est guère mieux du côté des transmissions d'entreprises familiales aux enfants qui « sont moins bien anticipées et fréquentes qu'avant en raison de la fiscalité des transmissions qui s'est considérablement altérée depuis 2010 », déplore Denis Raynal. Toutefois, s'agissant des chefs d'entreprises, l'avocat se réjouit qu'ils aient

« gardé leur volonté d'entreprendre alors que les freins à l'entreprise sont puissants, en ce compris la fiscalité personnelle trop confiscatoire en France ». Omniprésente dans la vie de la société, la fiscalité s'immisce aussi lors des investissements. Là encore il faut savoir jouer de prudence. Antoine Tranchimand alerte en effet sur le fait que « la problématique fiscale est appréhendée comme prioritaire dans la gestion de patrimoine et elle doit l'être car la fiscalité change tout. Il faut donc bien réfléchir aux conséquences fiscales de ses investissements ».

Une approche prudentielle partagée par Frédéric Roussel car « certains placements peuvent être moins intéressants sur le plan fiscal mais au niveau économique ils le sont, il faut donc faire du sur-mesure ». Par exemple, « des personnes d'un certain âge reviennent vers l'immobilier neuf quitte à y aller cash pour une petite carotte fiscale or la rentabilité n'est pas forcément au rendez-vous et il y a toujours les risques locatifs », s'alarme ce notaire.

L'entraide familiale en valeur refuge

Qu'importe les épreuves de la vie ou/et le poids de la fiscalité, il y a une valeur refuge dans laquelle les Français peuvent encore piocher : l'esprit de famille. En ce sens, « il y a beaucoup d'entraide familiale des parents vers

les enfants mais assez peu des enfants vers leurs parents », note Élodie Mulon. De son côté, Antoine Tranchimand voit que « de nombreux parents ou grands-parents aident leurs enfants à s'installer au moyen de donations ». Et puis, « il y a beaucoup d'entraide familiale lors de la création d'entreprise, notamment dans les start-ups ce qui leur permet d'attirer ensuite des fonds et business angels », indique Denis Raynal. Autre manifestation de cette entraide familiale : « de plus en plus, les débiteurs se font aider par leurs parents ou leurs grands-parents et non par les banques qui refusent de leur prêter désormais », observe Benoît Santoire. L'entraide familiale s'illustre également avec des grands-parents qui financent l'école de leurs petits-enfants. De même, elle « joue encore assez souvent lors des divorces au moment du financement du rachat de la part de l'autre époux », constate Sylvain Thouret. Prudence ne veut pas dire indifférence envers ses proches.

Clémentine Delzanno



Élodie Mulon,
avocate



Sylvain Thouret,
avocat