



Le **Club** des Investisseurs Immobiliers

n°16 - juin 2018

Un magazine de la lettre *Objectif Libre et Indépendant*

Édito 2

Comment optimiser la transmission de votre patrimoine ? 4

Construire un patrimoine colossal pour en bénéficier soi-même, puis le transmettre à ses proches, c'est le rêve de tout investisseur immobilier.

Toutefois, ce rêve peut vite tourner au cauchemar pour vos héritiers si vous n'avez rien anticipé avant votre décès.

La succession, cela semble être un sujet très complexe de prime abord... Mais nos experts vous expliquent tout de A à Z pour que vous sachiez l'essentiel. Ce qui vous sera vraiment utile.

Dans ce numéro, nos experts vous livrent les choses à savoir et les techniques à utiliser pour mettre vos proches à l'abri.

En bonus, vous recevrez également un lexique avec les options et les chiffres importants à retenir sur les successions !

Cas pratiques 26

Studio à Besançon 39 000 euros – Immeuble de rapport à Tours 380 000 euros – Appartement T5 à Lille 295 000 euros – Immeuble de rapport au Mans 100 000 euros

Interview: histoires, secrets et anecdotes d'investisseurs 35

Découvrez le parcours de Victor, jeune investisseur de 24 ans qui possède déjà 5 biens immobiliers ! Il vous livre ses secrets, vous parle de ses échecs, et vous partage ses conseils. Vous découvrirez également la zone à fort potentiel dans laquelle il investit !

Mes réponses à vos questions 38



ÉDITO

Chère lectrice, cher lecteur,

Je suis très heureux de vous présenter ce nouveau numéro du *Club des Investisseurs Immobiliers*.

Pour ce numéro, nos experts vous ont réservé un grand dossier spécial consacré à un sujet qui nous concerne tous : la transmission de notre patrimoine.

Notre grand dossier spécial vous détaille comment optimiser la transmission de votre patrimoine

C'est un sujet qui paraît souvent très complexe... Toutefois, avec les bonnes informations, ce n'est pas plus compliqué que d'autres sujets que vous maîtrisez déjà.

Ce mois-ci, nos experts ont décidé de consacrer notre grand dossier aux successions. Ils vous expliquent tout ce que vous devez absolument savoir pour prendre les meilleures dispositions pour vos proches.

Pas de jargon, vous trouverez une explication pour tout terme qui vous paraîtrait obscur.

A leur habitude, ils ponctuent ce grand dossier d'anecdotes et d'astuces qui vous permettront de faire les bons choix.

Les successions n'auront plus de secrets pour vous... Héritage, testament, droits de succession, etc. Nos experts vous révèlent l'essentiel à savoir pour bien organiser la transmission de votre patrimoine.

Perdre un être cher est une épreuve difficile, et cela l'est encore plus s'il n'avait pris aucune disposition avant sa disparition.

Grâce à ce dossier, vous saurez exactement quoi faire pour éviter ce genre de situation.

En bonus avec ce numéro, vous avez reçu une fiche complémentaire avec un lexique, vos options et des chiffres clés sur le sujet !

Notre rubrique « Cas pratiques »

Nous vous donnons LA technique pour identifier une bonne affaire à partir d'une simple petite annonce.

Il y a des annonces à abandonner immédiatement, et d'autres qui méritent votre intérêt (appel au propriétaire, visite...). Nous verrons comment les identifier, sans perdre de temps, et quel est le raisonnement à suivre.

Nos experts vous révèlent comment analyser les annonces pour ce type de bien, sans commettre de graves erreurs. Grâce à eux, vous pourrez repérer ai-

sément les immeubles qui seront ultra-rentables et feront décoller votre patrimoine !

Notre interview du mois

Chaque mois, un investisseur confirmé répond à nos questions. Dans ce numéro, c'est Victor, 24 ans, qui revient sur ses investissements immobiliers. Il possède aujourd'hui 5 biens immobiliers ! Découvrez ses expériences, ses échecs, et tous les conseils qu'il aurait aimé avoir à ses débuts. Il vous révèle son secret pour sortir sans trop d'encombres d'une situation d'impayés !

Et nos réponses à vos questions

Comme à l'accoutumée, vous avez été nombreux à nous envoyer vos questions immobilières, un grand merci pour votre confiance ! Vous trouverez nos réponses à vos questions à la fin de ce numéro.

En tant que membre du Club, n'oubliez pas que vous pouvez en effet nous poser vos ques-

tions immobilières en nous écrivant à l'adresse club@objectif-libre-et-independant.fr. Nous y répondrons dans le prochain numéro.

Vous pouvez aussi nous faire part de vos remarques, suggestions ou témoignages. En effet, nous souhaitons que le Club devienne LA publication de référence pour toutes les investisseuses et tous les investisseurs immobiliers. Et c'est en le construisant et en le perfectionnant avec vous tous les mois que nous atteindrons cet objectif !

Nous avançons ainsi ensemble sur le chemin de l'indépendance financière et nous espérons que vous pourrez enfin vivre la vie que vous méritez !

Merci encore pour votre confiance et pour votre fidélité.

Je vous souhaite une excellente lecture de ce numéro.

A très vite !

Guillaume
Objectif Libre et Indépendant

MESSAGE IMPORTANT

J'ai reçu dernièrement beaucoup de messages. Certains membres s'étonnent de se voir proposer un abonnement au Club, alors qu'ils sont déjà membres du Club

IL Y A 2 CLUBS !

Parce que « Deux valent mieux qu'un », après avoir lancé le Club dont vous êtes en train de lire la publication mensuelle et qui concerne la France...

... J'ai lancé un Club dédié à l'investissement INTERNATIONAL

Le Club Immobilier International

Il y a donc 2 Clubs :

Le Club pour les personnes qui souhaitent investir en France

Le Club International pour les personnes qui souhaitent également investir à l'étranger

Ceci étant précisé, si devenir membre de ce second Club vous intéresse, vous pouvez en découvrir la présentation en **CLIQANT ICI**

Vous y verrez qu'un certain nombre de pays proposent :

Une fiscalité extrêmement avantageuse

Des rentabilités énormes

Des plus-values potentiellement considérables

Et des lois beaucoup plus favorables aux propriétaires

CLIQUEZ ICI



Comment optimiser la transmission de son patrimoine

Les objectifs d'un investisseur sont multiples et évoluent au fil du temps. Mais au-delà de l'envie de gagner de l'argent via la constitution d'un patrimoine immobilier, l'objectif est aussi de sécuriser son avenir, et celui de sa famille et/ou de ses proches.

Tendre toute sa vie vers cet objectif demande une discipline et des efforts. Construire son patrimoine, c'est analyser le présent, anticiper l'avenir mais aussi voir encore plus loin, une fois que nous ne serons plus là pour continuer à gérer nos actifs immobiliers.

Que deviendra ce patrimoine patiemment construit une fois que nous aurons disparu ? Sommes-nous certains que ceux qui nous sont chers seront réellement protégés comme nous le souhaitons, et nos biens transmis selon notre volonté ? S'ils sont transmis, le fisc ne va-t-il pas mettre un coup de massue à nos proches ?

Nous allons tenter de répondre à toutes ces questions, et surtout, balayer un certain nombre d'idées reçues.

L'héritage « classique »

En France, lorsque quelqu'un meurt, l'ensemble de son patrimoine est transmis selon des règles strictes et encadrées par la loi. On parle de dévolution « successorale ». Beaucoup de fantasmes et d'idées reçues existent autour de cette notion.

Le décès de Johnny Hallyday aura eu un mérite : celui de mettre en lumière le fait que nous connaissons très mal la manière dont fonctionnent nos règles successorales. Non, en France, nous ne pouvons pas déshériter nos enfants. Mais alors que pouvons-nous faire exactement pour organiser le partage de notre héritage après notre décès ?

A quel moment devons-nous nous soucier de cette question ? N'est-ce pas trop jeune à 30 ou 40 ans ? On a encore la vie devant soi ! Malheureusement, personne n'est à l'abri d'une mort prématurée. Il est donc important, voire essentiel, de prévoir la ré-

partition de notre patrimoine, d'autant plus si nous disposons d'un patrimoine immobilier important.

Peut-on transmettre l'intégralité de son patrimoine à une seule personne ? Ne peut-on vraiment pas déshériter ses enfants ? Peut-on céder son patrimoine à la personne de notre choix de notre vivant ? Y a-t-il un âge pour penser à sa succession ?

Si je décède alors que mes enfants sont encore jeunes, qui va gérer mes biens immobiliers ?

Comment puis-je agir pour que mon patrimoine soit transmis aux personnes que je souhaite ?

Comment puis-je protéger ceux qui me sont chers ?

A combien s'élèvent les droits de succession ? Que vont-ils payer exactement ?

Autant de questions auxquelles il convient de répondre pour mieux cerner quelles actions vous pouvez mettre en place pour que le patrimoine que vous avez patiemment construit continue à protéger ceux que vous souhaitez, même au-delà de votre mort.

Pour mieux comprendre comment cela fonctionne, nous allons vous expliquer ce qu'il se passe au décès de quelqu'un, si cette personne n'a rien prévu ou n'a rien mis en place pour organiser la transmission de son patrimoine. Qui hérite selon la loi ? Quels biens sont transmis exactement ? Et combien devront payer les héritiers ?



Qui hérite ?

Si vous n'avez rien prévu ni organisé de votre vivant, c'est la loi qui organisera la répartition de votre patrimoine entre vos héritiers. Alors, qui sont ces héritiers et que recevront-ils ?

Les héritiers légaux

Les héritiers de la personne décédée sont classés par ordre, puis par degré. Les cas des conjoints, des concubins ou des partenaires pacsés sont particuliers, et seront donc traités dans les paragraphes suivants (vous risquez d'avoir des surprises... Restez attentif).

Le premier ordre correspond aux héritiers de « sang ». Nos premiers héritiers sont donc nos enfants. Ils passent avant tous les autres. On les appelle aussi les héritiers réservataires car ils sont prioritaires, et il y a une fraction de notre patrimoine qui ne peut en aucun cas leur être enlevée. C'est la raison pour laquelle on dit qu'en France, il n'est pas possible de déshériter ses enfants. Ces enfants sont ceux nés pendant le mariage ou hors mariage ou d'une union précédente. Le tout est que ces enfants aient été reconnus officiellement.

Le fait que vous n'avez éventuellement plus de contact avec eux, ou que les enfants n'aient pas rempli leurs obligations filiales ne rentre pas en ligne de compte. Ils héritent quand même. Il est absolument impossible de déshériter ses enfants, car ils disposent selon la loi de la « quotité réservataire », c'est-à-dire d'une part du patrimoine qui leur revient de droit, et ce, quoi qu'il arrive et quelle que soit la situation familiale.

Tous les enfants ont donc les mêmes droits sur le patrimoine successoral. La part de l'héritage qui leur revient varie en fonction du nombre d'enfants présents au moment du décès.

La quotité réservataire (la part de votre patrimoine revenant obligatoirement à vos enfants) est donc fixée de la manière suivante :

Si 1 enfant : la moitié du patrimoine

Si 2 enfants : 2/3 du patrimoine

Si 3 enfants ou plus : 3/4 du patrimoine

Le reste de votre héritage est appelé la « quotité disponible ». Cette quotité va donc varier en fonction du nombre d'enfants. Cette part ira au conjoint survivant selon les dispositions légales mais vous pouvez aussi, de votre vivant, choisir de léguer cette part de votre héritage par testament soit à un tiers, soit à un enfant, en particulier pour l'avantager par rapport aux autres.

Le deuxième ordre correspond aux parents au sens strict, c'est-à-dire ceux qu'on appelle nos ascendants (père et mère), frère et sœur, et enfin les descendants de ces derniers, c'est-à-dire les neveux et nièces, petits-neveux et petites-nièces.

Le troisième ordre va rassembler les autres ascendants : les grands-parents et les arrière-grands-parents, et les collatéraux privilégiés.

Enfin, **le quatrième ordre** regroupe ceux que l'on appelle les collatéraux ordinaires, c'est-à-dire les oncles et les tantes ainsi que les cousins.

A NOTER :

Si on ne peut pas déshériter ses enfants, on peut déshériter ses parents depuis le 1^{er} janvier 2007. En effet, la réserve des ascendants qui existait avant cette date a été supprimée. Vous pouvez donc librement faire hériter votre conjoint de la part qui aurait dû revenir à vos parents.

Mais attention, au sein d'un même ordre, il peut exister plusieurs héritiers. Il fallait donc trouver un moyen de les classer par priorité. C'est ainsi qu'ont été mis en place les degrés, afin de désigner ceux qui sont appelés à hériter. En ligne directe, un degré correspond à une génération. Ainsi, une mère et ses enfants sont au premier degré, alors que la grand-mère et ses petits enfants sont au deuxième.

Ainsi, l'héritier le plus proche hérite et exclut les autres.

Ceux qui sont de même degré et de même ordre héritent à parts égales.

Pour mieux comprendre, voici un petit schéma :

	1^{er} ordre	2^{ème} ordre	3^{ème} ordre	4^{ème} ordre
DEFUNT	ENFANTS 1 ^{er} ordre et 1 ^{er} degré PETITS-ENFANTS 1 ^{er} ordre 2 ^{ème} degré	PARENTS 2 ^{ème} ordre et 1 ^{er} degré FRERES, SŒURS 2 ^{ème} ordre et 2 ^{ème} degré NEVEUX NIECES 2 ^{ème} ordre et 3 ^{ème} degré PETITS-NEVEUX et PETITES-NIECES 2 ^{ème} ordre et 4 ^{ème} degré	GRANDS-PARENTS 3 ^{ème} ordre et 2 ^{ème} degré ARRIERES GRANDS-PARENTS 3 ^{ème} ordre et 3 ^{ème} degré	ONCLES ET TANTES 4 ^{ème} ordre et 3 ^{ème} degré COUSINS GERMAINS 4 ^{ème} ordre et 4 ^{ème} degré GRANDS ONCLES 4 ^{ème} ordre et 4 ^{ème} degré PETITS COUSINS 4 ^{ème} ordre et 5 ^{ème} degré ARRIERE PETITS COUSINS 4 ^{ème} ordre et 6 ^{ème} degré

Si la personne décédée ne laisse ni enfants, ni conjoint, on va aller chercher les héritiers du deuxième ordre, s'il n'y a personne, on va au troisième ordre, et ainsi de suite.

Au-delà du 6^{ème} degré, on ne reconnaît plus d'héritiers, et si la personne décédée n'avait pas de conjoint, alors l'ensemble du patrimoine revient à l'Etat en l'absence de disposition contraire.

Pour briller dans les dîners...

Certaines successions sont très compliquées et les notaires ont bien du mal à retrouver les héritiers. Dans ce cas, les notaires peuvent faire appel à de véritables enquêteurs : les généalogistes successoraux. Ils sont chargés de retrouver les héritiers d'un défunt afin de régler la succession. Ils procèdent à une véritable enquête et s'appuient sur diverses sources : registres d'état civil, archives publiques (cadastres, registres militaires ou d'hôpitaux, recensements, etc.) ou familiales, enquêtes de voisinage... Ces enquêteurs se rémunèrent en prenant une commission sur le montant de l'héritage.

Arrivé à ce stade, vous devez vous demander pourquoi nous n'avons pas encore abordé le sort de la personne qui partage votre vie...

Comme vous le verrez, sa situation peut vite devenir compliquée si la transmission des biens n'est pas anticipée, c'est pourquoi il me paraît INDISPENSABLE d'éclaircir un peu ce sujet pour mieux le/la protéger.

En effet, quand on vit en couple, que l'on soit marié, concubin ou pacsé, on s'imagine que le bien immobilier acheté à deux revient évidemment au survivant en cas de décès.

Eh bien les choses sont bien plus compliquées que cela, et il faut ABSOLUMENT en avoir conscience, sous peine de laisser sa moitié dans une situation délicate !

Situation particulière du conjoint (personnes mariées)

Pendant plusieurs siècles, le conjoint survivant a été le mal aimé de la succession et n'avait tout bonnement droit à rien, tout marié qu'il ait été !

Heureusement, les choses ont évolué, et dorénavant il bénéficie de plusieurs protections. Mais cela varie en fonction de la situation des enfants.

En achetant son appartement en commun, on pense en effet trop souvent que l'on est protégé en cas de décès grâce à l'assurance du prêt immobilier. Mais en réalité cela n'a rien à voir. C'est chez le notaire que la répartition de la propriété du bien s'est effectuée.

Imaginons que le bien immobilier ait été acheté à 50/50.

Si votre conjoint décède, le bien immobilier sera toujours à vous à 50%, mais la part qui appartenait à votre conjoint entrera dans la succession, et cela signifie qu'une part du bien immobilier va vous échapper et entrer dans le patrimoine des héritiers (parents ou enfants dans la plupart des cas).

Alors faisons un peu le point, et voyons à quoi a droit le conjoint survivant.

- Tout d'abord, il a droit à une part d'héritage du conjoint décédé.

S'il y a des enfants en commun. Le conjoint a deux options : soit il opte pour l'usufruit (donc l'usage mais pas la propriété) de la totalité de la succession, soit il opte pour un quart de la succession en pleine propriété.

Dans le premier cas, il a l'usufruit de tous les biens successoraux. Il peut donc les gérer à sa guise et percevoir les revenus produits en cas de location. En revanche, il ne peut en aucun cas les vendre, les donner ou les léguer. En effet, ces biens ne lui appartiennent pas en totalité ! S'il souhaite vendre par exemple, il devra obtenir l'accord des héritiers pour la part qui leur appartient, donc des enfants qui sont devenus les nu-propriétaires.

Dans le second cas, il est propriétaire d'un quart de la succession et peut donc faire de ce quart des biens absolument ce qu'il souhaite ! Les enfants sont propriétaires à parts égales des $\frac{3}{4}$ du reste de la succession. Cela peut engendrer des situations tendues, notamment si des enfants majeurs ont besoin de la vente d'un bien immobilier pour réaliser un projet.

S'il y a des enfants de différentes unions. Les choses se compliquent un peu... Dans ce cas-là, le conjoint ne peut pas opter pour un usufruit sur la totalité du patrimoine. Il a uniquement droit au quart de la propriété du patrimoine, et les $\frac{3}{4}$ restants sont distribués aux enfants à parts égales.

S'il n'y a aucun enfant, mais que le conjoint décédé laisse des parents. Dans ce cas-là, le conjoint survivant a la moitié du patrimoine du défunt, et l'autre moitié est distribuée à parts égales aux parents. Si un seul des parents est encore vivant, il reçoit le quart de la propriété des biens, et le conjoint survivant reçoit les $\frac{3}{4}$ de la succession.

Donc dans les trois cas ci-dessus, si aucune disposition n'a été prise, les autres proches de la personne décédée n'ont droit à rien.

- **Ensuite, il dispose d'un droit au maintien dans le logement.**

Fut un temps où les héritiers d'un défunt pouvaient à loisir mettre hors du logement familial le conjoint survivant, si ce dernier n'avait pas les moyens de leur racheter leurs parts. Dorénavant, le conjoint dispose du droit à résider gratuitement dans le logement occupé à titre de résidence principale pendant UN an, sans que les héritiers ne puissent réclamer quoi que ce soit.

Passé ce délai d'un an, ce droit d'habitation peut se prolonger. Ainsi, si le bien appartenait aux deux époux ou au seul défunt, le conjoint survivant peut bénéficier du droit d'habitation sa vie durant.

Attention, avoir un droit d'habitation et d'usage du bien ne signifie pas qu'il en devienne propriétaire en totalité. S'il souhaite devenir propriétaire à 100%, le conjoint survivant bénéficie d'un droit d'attribution préférentiel au logement. Il peut donc payer une



soulte aux héritiers pour acquérir la totalité de la propriété du logement.

Situation des concubins et pacsés

Si ce n'est déjà pas le paradis pour le conjoint, la situation des concubins et pacsés est encore moins enviable.

Pour les partenaires pacsés, seul un testament permet de protéger le partenaire et de lui attribuer d'une partie de la succession, au même titre qu'un couple marié. S'il y a des enfants, la part de la quotité réservataire leur revient de droit, mais le reste du patrimoine peut être légué au pacsé survivant.

Attention !

En l'absence de testament, les pacsés sont réputés être des tiers l'un vis-à-vis de l'autre et n'ont donc droit à... RIEN.

Concernant le logement, s'il appartenait au pacsé décédé, le pacsé survivant a droit au maintien dans le logement durant un an. Mais contrairement au cas précédent, ce droit ne se prolongera pas.

Si les pacsés avaient acheté à deux, le pacsé survivant se retrouvera donc en indivision avec les héri-

tiers du pacsé décédé, c'est-à-dire que le bien sera partagé entre le pacsé survivant et les héritiers. Si le logement appartenait en totalité au pacsé décédé, alors le pacsé survivant devra tout simplement trouver une autre solution de logement au terme de l'année de protection. Prenons l'exemple de Candice et Renaud, 24 ans, fraîchement pacsés. Ils achètent ensemble un appartement à hauteur de 50%-50%. Malheureusement, 2 ans plus tard, Renaud décède dans un accident de la route. Ils n'ont pas eu d'enfant et n'avaient rien prévu de particulier. La mort nous est étrangère si jeune... Candice va donc être propriétaire de sa part des 50% de l'appartement. L'autre moitié reviendra aux parents de Renaud. Si elle souhaite acquérir l'appartement à elle seule, elle devra leur racheter leur part. Mais si les parents de Renaud souhaitent vendre l'appartement, et que Candice n'a pas les moyens de racheter leur part, elle n'aura pas d'autre choix que de partir au bout d'un an !

Concernant les « simples » concubins, accrochez-vous ! Ils ont beau avoir passé 40 ans d'une belle vie commune et avoir eu ensemble des enfants, le droit français les considère tout simplement comme des... étrangers l'un pour l'autre. Ainsi, si rien n'a été prévu de leur vivant, le concubin survivant n'a droit à strictement **rien**.

Situation des divorcés

Sauf si la personne décédée en a décidé autrement par testament, l'ex-conjoint divorcé n'a aucun droit sur la succession de la personne décédée. Mais attention, cela ne vaut que si le divorce a été définitivement prononcé ! Si l'instance est en cours ou qu'il n'y a que séparation de corps, les droits sont conservés !

Vous le voyez, si rien n'a été prévu du vivant, une succession peut venir compliquer singulièrement la situation des proches que vous laissez à votre mort !

Ainsi, un couple marié avec des enfants encore jeunes voudra probablement favoriser le conjoint survivant davantage que ce que la loi prévoit, pour qu'il puisse assumer l'éducation des enfants en toute sécurité. En effet, si une part des biens immobiliers est propriété des enfants, et que le besoin de

vendre se fait sentir, le parent survivant devra passer par un juge des tutelles pour obtenir le droit de vendre sa propre maison !

De la même manière, vous souhaitez peut-être davantage protéger votre concubin. Si vous avez effectué tous les investissements immobiliers conjointement, il serait injuste qu'à votre décès, votre concubin se retrouve privé du travail accompli en commun !

Mais avant de voir comment organiser cette protection supplémentaire, voyons d'abord de quoi héritent les légataires !

De quoi héritent-ils ?

L'héritage au sens large est un patrimoine que l'on laisse à ses héritiers. Ce patrimoine peut être matériel ou immatériel, comme un ensemble de droits ou de valeurs.

Nous n'aborderons ici que la partie matérielle de ce patrimoine. Et dans cette part matérielle, nous trouverons des biens mobiliers et immobiliers, mais également le patrimoine financier. Voyons un peu ce dont il s'agit et en quoi ils se distinguent.

Biens mobiliers et immobiliers

En tant qu'investisseur, vous laisserez probablement un **patrimoine immobilier** à vos héritiers le jour de votre décès. Ce patrimoine immobilier est composé de tous les immeubles et biens immobiliers qui ne peuvent pas être déplacés ! On va donc parler des appartements, maisons, immeubles, mais aussi terrains. L'ensemble de ce patrimoine est réparti entre vos héritiers selon les règles successorales citées précédemment.

Mais vous laisserez également des biens mobiliers : l'ensemble des biens de votre patrimoine qui peuvent être déplacés. On va donc parler ici des meubles (tables, chaises, armoires) mais aussi des objets de valeur tels que les bijoux ou les tableaux, les biens électroniques (TV, tablettes), les biens électroménagers ou encore vos effets personnels (vêtements, matériel de bricolage ou de sport...)

Le patrimoine financier

Votre patrimoine financier entre également dans votre succession. Ce patrimoine représente plus ou moins ce qu'il y a sur vos comptes le jour de votre décès, et englobe l'ensemble de vos produits financiers : comptes courants, livrets d'épargne, assurances-vie, PEA...

Bon à savoir :

En présence d'un patrimoine immobilier, la succession d'un défunt est **OBLIGATOIREMENT** réglée par un notaire.

Lorsque la banque est informée d'un décès, elle bloque les comptes du défunt (sauf les comptes-joints), et transmet le dossier au service succession. Ce service se mettra si besoin en relation avec le notaire pour lui dresser l'inventaire des actifs détenus dans son établissement. D'autre part, si des contrats d'assurance-vie ont été souscrits, la banque se chargera de verser au bénéficiaire le montant indiqué au contrat. Les sommes d'un contrat d'assurance-vie ne sont pas considérées comme appartenant à la succession.

Voici, dans les grandes lignes, qui seront vos héritiers et de quoi ils hériteront en l'absence d'autres dispositions de votre vivant (nous rappelons que quelles que soient les dispositions prises de votre vivant, cela ne changera rien pour les enfants, protégés par la réserve héréditaire).

Mais en l'absence d'optimisation, combien cela leur coûtera-t-il ? Car vous le savez, en France, tout est taxé, même votre propre mort. C'est donc bien joli de laisser un beau patrimoine à ses enfants, encore faut-il savoir combien ils devront payer pour avoir accès à cet héritage...

La fiscalité d'une succession non anticipée

Droits de succession Il est parfois compliqué de séparer le bon grain de l'ivraie au sujet des informations sur les droits de succession. Il est temps de faire le point et de savoir exactement à combien sera taxée la transmission de votre patrimoine en l'absence de toute optimisation de la succession de votre vivant.

Si l'héritage est supérieur à 5 000 euros ou que la succession comporte des biens immobiliers, le recours à un notaire est obligatoire et c'est lui qui fixera le montant des droits de succession à acquitter, tout en vous expliquant comment les calculs ont été réalisés. Toutefois, il est utile de vous donner les grandes lignes de fonctionnement.

Les droits de succession sont un impôt encaissé par l'État. Ils sont calculés sur la part de l'héritage après déduction des éventuels abattements et réductions auxquels les héritiers ont droit.

Pour résumer, on évalue l'ensemble des biens immobiliers, puis on en déduit les dettes et enfin on calcule la part imposable de chaque héritier. Nous allons donc regarder un peu plus en détail ce qui entre dans l'ensemble des biens imposés, puis ce qui constitue les dettes déductibles ainsi que les abattements, et enfin nous verrons les taux pris en compte pour le calcul des droits de succession.

Dans le calcul de l'héritage, du côté des actifs, voici ce qui est pris en compte :

- **La valeur vénale de l'immobilier.** Tous les biens immobiliers dont la personne était propriétaire au jour de son décès sont pris en considération. La valeur des biens est celle qui serait fixée si le bien devait être vendu sur le marché classique. Pour évaluer la valeur du bien, vous pouvez soit demander à un agent immobilier de fixer le prix auquel il le vendrait soit aller sur le site internet de l'administration fiscale : www.impot.gouv.fr dans la rubrique PATRIM. Ils vous aideront à fixer la valeur du bien en question.
- **Les meubles appartenant au défunt.** Ils sont estimés par forfait, à 5% de l'actif immobilier de la succession.
- **Les placements et comptes courants :** livrets, PEL, comptes courants et autres produits d'épargne. On prend en compte le montant figurant sur l'ensemble de ces comptes au jour du décès. Pas de panique, la banque fournit un arrêté détaillé au notaire pour régler la succession. Vous devez donc fournir un acte de décès à la banque, et elle se chargera de tous les calculs.

- **Des parts sociales ou actions de société.**

De cet ensemble, on déduit les dettes du défunt :

- Une partie des frais funéraires (1 500 euros)
- Les prêts immobiliers
- Les prêts à la consommation
- Les impôts encore dus
- Les loyers ou factures dus au moment du décès

Sur ce résultat obtenu, on calcule la part qui revient à chaque héritier avant de lui appliquer des abattements.

Bon à savoir :

Il n'y a pas de droits de succession entre conjoints.

Abattements

Sur le résultat obtenu dans le calcul expliqué précédemment (actif du défunt – passif), l'Etat a prévu un abattement, c'est-à-dire un montant prédéterminé sur lequel aucun droit de succession ne sera appliqué.

Voici les abattements :

- 100 000 euros entre parents et enfants,
- 31 865 euros pour les petits-enfants,
- 15 932 entre frères et sœurs,
- 80 784 euros pour un partenaire de PACS,
- 1 594 euros entre autres parents.

Une fois cet abattement appliqué, on applique un taux qui déterminera le montant des droits de succession à payer. Récapitulons le calcul :

$$\text{(ACTIF - PASSIF) - abattement} = X$$

$$X \times \text{taux} = \text{droits de succession}$$

Si l'abattement applicable est supérieur à la valeur du patrimoine hérité, l'héritier n'aura alors pas de droits de succession à payer.

Les taux appliqués pour le calcul des droits de succession sont les suivants :

	TAUX APRES ABATTEMENT
Entre parents et enfants	De 5 à 45 %
Entre frères et sœurs	De 35 à 45 %
Entre neveux et nièces et parents jusqu'au 4 ^{ème} degré	55 %
Autres parents au-delà du 4 ^{ème} degré ou étrangers à la famille	60 %

Mais ATTENTION, l'application de ces taux se fait selon un barème progressif, un peu comme pour le calcul des impôts sur le revenu.



Voici les barèmes progressifs :

PART TAXABLE (P)	TAUX SUR LA TRANCHE	MONTANT DES DROITS
N'excédant pas 8 072 €	5 %	$P \times 0,5$
Comprise entre 8 072 € et 12 109 €	10 %	$(P \times 0,1) - 404$ euros
Comprise entre 12 109 € et 15 932 €	15 %	$(P \times 0,1) - 1 009$ euros
Comprise entre 15 932 € et 552 324 €	20 %	$(P \times 0,2) - 1 806$ euros
Comprise entre 552 325 € et 902 838 €	30 %	$(P \times 0,3) - 57 038$ euros
Comprise entre 902 839 € et 1 805 677 €	40 %	$(P \times 0,4) - 147 322$ euros
Au-delà de 1 805 677 €	45 %	$(P \times 0,45) - 237 606$ euros



Prenons un exemple simple. Les parents de Nathalie décèdent dans un accident. Fille unique, elle reçoit en héritage 180 000 euros. Combien paiera-t-elle de droits de succession ?

Héritage de 280 000 euros. On applique l'abattement prévu pour les enfants à hauteur de 100 000 euros par parent. Et nous avons donc une part nette taxable de 80 000 euros. L'impôt successoral sera donc de $(80\,000 \times 0,2) - 1806 = 14\,194$ euros.

Frais de notaire

Malheureusement, les frais à payer ne s'arrêtent pas là ! En effet, il faut rémunérer les notaires qui réalisent la plus importante part du travail. Leurs honoraires sont variables et dépendent de la complexité de la succession, mais aussi de son montant. Le montant de ces frais peut aller de 2 000 euros à 6 000 euros en fonction de la situation.

Avec cet exemple et la liste des frais venant grever une succession, vous vous rendez bien compte que si votre succession n'est pas préparée, la note peut s'avérer salée pour vos héritiers. Et c'est encore plus vrai quand vous avez décidé de bâtir votre confort de vie sur un important patrimoine immobilier.

Astuce :

Pour aider vos proches à payer le montant des droits de succession, vous pouvez souscrire une assurance-vie à leur profit. Vous y verserez assez d'argent pour qu'ils puissent faire face au montant des droits de succession au moment de votre décès. Pour rappel, une assurance-vie « échappe » à la succession. Elle est versée directement au bénéficiaire par la banque après le décès du souscripteur.

C'est pourquoi nous allons voir comment il est possible de prendre des mesures simples afin de favoriser certaines personnes dans sa succession.

Anticiper sa succession pour favoriser une personne en particulier : ce que la loi autorise

Les intouchables

Commençons par rappeler que, quelles que soient les dispositions prises de votre vivant, vos enfants sont intouchables dans la succession. Vous ne pouvez pas les déshériter de la part que la loi leur réserve. Les enfants se partagent la succession à parts égales qu'ils soient légitimes, adultérins, naturels ou adoptifs.

Le fait de priver quelqu'un de son patrimoine dans sa succession (on parle d'exhérédation) est impossible en France vis-à-vis de ses enfants. En revanche, vous pouvez par exemple déshériter votre conjoint au profit de vos enfants.





Ou avantager l'un de vos enfants en lui léguant la quotité disponible de votre patrimoine.

Pour cela, il existe deux solutions très connues : le testament et la donation. Nous en verrons les principes généraux, dans les grandes lignes, puis verrons comment, concrètement, protéger efficacement votre moitié en cas de décès.

Le testament, à quoi ça sert ?

Comme nous l'avons vu, et contrairement à une croyance largement répandue, vous ne pouvez pas léguer la totalité de votre patrimoine par testament à une personne de votre choix, puisqu'une part de votre patrimoine revient obligatoirement à vos enfants. En revanche, vous pouvez exprimer certaines volontés par testament, soit quant à la destination de votre quotité disponible, soit quant à la gestion de vos biens immobiliers ou encore pour l'éducation de vos enfants.

Mais attention, il existe divers types de testaments et tous n'ont pas la même valeur devant la loi au jour de votre décès. Petit tour d'horizon.

Les différents testaments : olographe, authentique, mystique

Il existe trois types de testament : olographe, authentique et mystique.

Le testament olographe est celui que vous rédigez seul, chez vous, pour exprimer vos dernières volon-

tés. Mais attention, ne vous fiez pas à ce que vous voyez dans certains films... Un testament laissé en vidéo ou enregistré en audio sur votre téléphone, est peut-être valable au cinéma, mais en aucun cas dans la vraie vie.

Le testament olographe est un acte juridique, et par conséquent il doit respecter certaines règles pour que vos dernières volontés soient entendues et surtout respectées. Ce testament doit être rédigé à la main, daté, signé, et surtout il ne doit être fait aucun doute qu'il s'agit bien là d'un testament. Afin qu'il n'existe aucun doute sur vos intentions, ne mettez pas de formulations au conditionnel : ne dites pas « je léguerais » mais « je lègue ».

D'autre part, il faut conserver ce testament en lieu sûr. Si vous ne souhaitez pas mettre ce testament chez le notaire, vous devez faire attention à ce qu'à votre décès, la personne qui le découvre le remette bien au notaire. Le conserver chez vous est relativement dangereux car il peut être perdu, détruit ou ne pas être retrouvé à temps.

Le plus sûr est de laisser ce testament à un proche de confiance, chargé de le faire connaître au moment de votre décès. Certains le mettent dans un coffre à la banque. Ce qui peut paraître une bonne idée au départ s'avère compliqué dans les faits, car la procédure d'ouverture du coffre en cas de décès est longue et compliquée. Par conséquent, le testament peut être découvert trop tard.

Vous l'aurez compris, le simple testament olographe n'est pas le meilleur si vous souhaitez être certain de son respect.

Il existe également **le testament mystique**. Ce testament, à l'instar du testament olographe, doit être écrit de votre main, daté, signé, et remis cacheté au notaire en présence de deux témoins. Le notaire écrit sur l'enveloppe ce que l'on appelle un acte de suscription, signé par vous-même, le notaire et les deux témoins. Ce type de testament vous offre la garantie qu'il soit trouvé à temps et respecté.

Mais le top du testament est **le testament authentique**. Ce testament est reçu par un notaire. Vous lui dictez vos volontés, et le notaire va vous aider et vous guider, afin que le testament soit formulé de

sorte que vos dernières volontés soient correctes d'un point de vue « juridique », afin que ce que vous souhaitez soit correctement respecté par la loi, et ne puisse être attaqué par un héritier mécontent de vos décisions. Ce testament est ensuite signé et déposé au Fichier Central de Déposition des Dernières Volontés, et également chez le notaire. Dorénavant, le notaire conserve des copies numériques afin qu'en cas d'incendie des archives de l'office notarial, ce document soit en sécurité. Ce testament est quasi incontestable. Il vous offre donc une sécurité maximale.



Cette solution vous fait peur car vous n'avez pas envie de vous ruiner ? Sachez que cet acte vous coûtera en moyenne 160 euros ! Pas grand-chose comparé aux sécurités offertes.

Quelle que soit la forme du testament envisagée, il doit respecter plusieurs règles pour qu'il ne soit pas contestable devant les tribunaux. Vous devez :

- Etre sain d'esprit.
 - Disposer de la capacité juridique.
 - La cause du testament ne doit pas être fausse, illicite ou immorale.
- Par testament, vous pouvez :
 - Attribuer des biens meubles à certaines personnes,
 - Attribuer des biens immobiliers ou leur gestion à certaines personnes plutôt qu'à d'autres (hors part réservataire),
- Désigner un tuteur pour vos enfants mineurs au moment de votre décès,
 - Organiser vos funérailles (musique, oraisons, textes, cérémonie),
 - Désigner un exécuteur testamentaire, chargé de faire respecter vos dernières volontés,
 - Léguer une somme d'argent à une personne en particulier.
- En revanche, vous ne pouvez pas :
 - Léguer un bien immobilier à un mineur (sauf héritier légal).
 - Léguer un bien ou une somme d'argent à un chirurgien, un médecin ou un pharmacien qui vous aurait soigné avant votre décès (pour éviter tout abus d'influence et de confiance).
 - Léguer un bien ou une somme d'argent à un ministre du culte (prêtre, évêque...).
 - Léguer un bien ou une somme d'argent à un enfant qui n'est pas encore conçu.

Ce testament vous permet donc de gérer votre succession avec plus de latitude. Si vous souhaitez qu'un bien immobilier soit géré ou hérité par quelqu'un en particulier, vous pouvez sécuriser votre volonté sans puiser dans la réserve héréditaire de vos enfants.

Afin que vos dispositions testamentaires soient conservées quoi qu'il arrive, votre testament sera déposé soit par vous, soit par le notaire dans le FCDDV.

Le FCDDV est le Fichier Central des Dispositions de Dernières Volontés, créé en 1979 afin de centraliser et de sécuriser l'information de tous les testaments déposés chez les notaires. Ce fichier rassemble un certain nombre d'informations concernant les testaments déposés (leur existence, leur date de dépôt et chez quel notaire ils ont été déposés), mais le fichier ne comprend aucune information sur le contenu.

De plus, sachez que les conditions d'accès à ce fichier garantissent une totale sécurité.

Il permet aux héritiers, au moment du décès, de savoir si le défunt a laissé des volontés particulières par testament, et chez quel notaire le testament est déposé. Les proches peuvent accéder au fichier pour la somme de 18 euros et sur production de l'acte de décès du défunt.

L'autre manière d'organiser son héritage de son vivant, presque aussi connue que le testament, c'est la donation.

Les donations

Tous les biens vous appartenant, que ce soit des biens immobiliers, des bijoux, des tableaux ou encore de l'argent, peuvent faire l'objet d'une donation. Cela vous permet, de votre vivant, de transmettre une partie de votre patrimoine à la personne de votre choix.

La donation a un double intérêt : d'abord fiscal, puisqu'elle permet d'effectuer une transmission qui ne sera pas soumise à la taxation des impôts, ensuite moral puisqu'une donation de votre vivant permet à vos enfants ou petits-enfants de démarrer dans la vie avec une aide financière.

Attention cependant, la donation d'un bien immobilier est plus délicate. D'abord elle exige le recours à un notaire, et il est conseillé de ne donner que la nue-propiété du bien et d'en conserver l'usage afin de ne pas vous démunir totalement de votre vivant. Car ce qui est donné ne peut être repris, contrairement au legs. Nous verrons plus tard et plus en détail tous les avantages de ce type particulier de donation en nue-propiété.

Il existe plusieurs formes de donation, plus ou moins pertinentes selon votre situation familiale : la donation simple, la donation-partage et le don manuel.

La donation simple, appelée aussi ordinaire, est utilisée quand on a un seul enfant. Si elle est utilisée alors qu'il existe plusieurs héritiers, les problèmes peuvent être nombreux. En effet, si la donation réalisée à l'enfant est supérieure à la quotité disponible, l'enfant peut être obligé de payer **des impôts sur** le trop-perçu au moment de la succession. La donation simple est donc idéale s'il n'y a qu'un seul héritier. En présence de plusieurs héritiers, il est sage d'opter pour la donation-partage.

La donation-partage s'effectue pour plusieurs bénéficiaires. Elle peut être l'objet de tout ce qui a une valeur monétaire (bien immobilier, terrain, bijou, voiture, tableau) Cette donation est consentie dans le respect de la sacro-sainte réserve héréditaire. C'est important car la donation, qui est irréversible,

peut toutefois être remise en cause si la part donnée impute la réserve héréditaire d'un enfant.

Selon l'article 1075 du Code Civil, la donation-partage peut être consentie à l'égard de tous ses héritiers. Mais pour qu'elle soit valable, tous les enfants doivent prendre part à l'opération et donner leur consentement. L'idéal est donc de faire une donation équivalente à chaque héritier.

La donation-partage peut être consentie aux enfants et petits-enfants (avec accord des parents).

Quelqu'un qui n'a pas d'enfant peut également effectuer une donation-partage à ses héritiers légaux : parents, frères et sœurs...

Pour mieux protéger son patrimoine en cas de décès, la donation peut être assortie de conditions. Ces conditions sont particulièrement intéressantes en cas de donation de patrimoine immobilier. Elles permettent, vous allez le voir, de combiner la protection de votre patrimoine immobilier durement acquis avec vos dernières volontés.

Il existe plusieurs clauses, particulièrement utiles selon votre situation personnelle :

Les donations sous condition de droit de retour.

Normalement, un bien immobilier donné ne peut être repris selon le sacrosaint principe juridique. Toutefois, cette clause permet de récupérer le bien si le bénéficiaire décède avant vous. Ce droit de retour existe de façon systématique pour les parents. Par exemple, si l'enfant à qui un bien a été donné décède sans descendance, il revient dans le patrimoine des parents encore vivants.

Les donations avec interdiction d'aliéner. Cette clause empêche le bénéficiaire de vendre ou d'hypothéquer le bien immobilier transmis. Toutefois, cette clause n'est valable que tant que le donataire (vous) est vivant. Après votre décès, le bénéficiaire disposera librement de son bien.

La donation avec réserve d'usufruit. Elle vous permet de donner un bien immobilier tout en gardant le droit d'usage. Par conséquent, la personne qui fait donation du bien peut utiliser le bien ou en percevoir les revenus, mais ne peut ni le donner, ni le

vendre, ni le détruire. La personne qui reçoit le bien en donation n'a que la nue-propiété du bien.

La donation avec obligation d'emploi. Souhaitez-vous laisser à votre enfant la possibilité de se construire un patrimoine immobilier qui le protégera toute sa vie ? Pour cela, vous souhaitez lui donner une somme d'argent à investir dans l'achat d'un premier appartement, mais vous avez peur qu'il utilise cet argent pour s'acheter cette belle voiture sportive qui le tente tellement ? Vous pouvez effectuer une donation avec obligation d'emploi et consigner par écrit votre volonté dans l'acte de donation. Il sera ainsi légalement obligé de s'y soumettre.

La donation avec clause de gestion. Cette clause vous permet de désigner une personne de confiance dans la gestion d'un bien immobilier. Par exemple : vous avez légué un appartement à votre petit-fils encore mineur. Durant sa minorité, ce sont ses parents qui vont gérer le bien. Seulement, il y a de l'eau dans le gaz dans le couple, et vous ne souhaitez pas qu'en cas de divorce, votre belle-fille puisse gérer le bien immobilier. Cette clause vous permet de désigner uniquement votre fils comme administrateur du bien immobilier transmis au petit-fils.

La donation avec interdiction de mise en communauté. Cette clause va encore permettre la paix des familles... En effet, vous souhaitez léguer un bien à votre fille mais vous ne souhaitez en aucun cas que votre beau-fils puisse en profiter. Or, comme ils sont mariés sous le régime de la communauté universelle, les biens donnés deviennent alors communs. Cette clause vous permet donc d'empêcher que le bien immobilier donné ne tombe en partie dans le patrimoine de votre beau-fils...

Précision utile :

Attention à ne pas confondre donation et legs. Dans les deux cas, une personne vivante transmet, de son plein gré et gratuitement, tout ou partie de son patrimoine à une personne désignée.

Mais dans le cas de la donation, il y a une prise d'effet immédiate du vivant du donataire, alors que dans le cas du legs, la transmission ne s'effectue qu'au moment de la mort.

On constate que la donation, assortie de toutes ces clauses, vous permet d'organiser la transmission de votre patrimoine à vos enfants de votre vivant, de façon assez sécurisée.

Toutefois, il convient d'analyser les mesures de protection à prendre vis-à-vis de votre moitié, celui ou celle qui partage votre vie, et ce, selon votre situation familiale. Car, comme nous l'avons déjà constaté, si le droit protège les héritiers légaux et particulièrement les héritiers réservataires, il en va autrement des conjoints, des personnes pacsées et des concubins. Or ils ont probablement contribué à construire ce patrimoine immobilier dont vous jouissez aujourd'hui, et il convient de les protéger également.

Les différentes options pour protéger au maximum votre moitié

Vous êtes marié(e)

Le conjoint survivant dispose de certains droits sur le patrimoine de son conjoint défunt. Mais votre conjoint sera protégé différemment selon le régime matrimonial choisi. Voyons donc les grandes différences.

Vous êtes marié(e) sous le régime de la communauté légale.

On pense souvent qu'en étant marié sous ce régime, le conjoint est parfaitement protégé. Ce n'est pas tout à fait faux, mais pas tout à fait vrai non plus. En effet, la part de l'héritage qui lui revient est forcément réduite en présence d'enfants. Lorsque vous êtes marié(e) sous ce régime, en cas de décès et en l'absence d'autres dispositions, le conjoint peut choisir deux options :

- Soit recevoir la totalité du patrimoine en usufruit seulement,
- Soit recevoir 25% en pleine propriété (en cas d'enfants d'une autre union, cette option sera la seule possible).

Dans ce régime, tout ce qui a été acheté pendant le mariage par l'un des époux et ce, même si c'est avec ses revenus personnels, appartiendra à l'autre pour moitié. Ainsi, durant le mariage, un époux ne peut contracter un prêt sans l'autre par exemple, puisque la dette souscrite par l'un concernera l'autre. En revanche, ce qui a été acheté avant le mariage reste sa propriété exclusive.

Si vous êtes marié(e) sous le régime de la communauté universelle, tout ce qui appartient à un conjoint, avant ou pendant le mariage, devient pour moitié propriété de l'autre conjoint.

En séparation de biens, chaque patrimoine est distinct, sauf les biens achetés en commun évidemment. Mais les actifs et les dettes de l'un ne concernent pas l'autre. Ainsi, votre conjoint peut contracter un crédit seul, la dette lui incombera uniquement, et vous ne serez pas concerné(e).

Pour avantager le conjoint survivant, plusieurs options sont possibles :

- La donation au dernier vivant,
- Le changement du régime matrimonial,
- La souscription d'une assurance-vie.

Si vous êtes marié(e) et souhaitez avantager le plus possible votre conjoint dans la succession, une des solutions est de changer le régime matrimonial dans lequel vous êtes (chez le notaire) et d'opter pour le régime de communauté universelle, le plus protecteur qui soit. Vous pouvez même y adjoindre une clause d'intégration intégrale qui entraîne l'attribution de la totalité du patrimoine du conjoint décédé en faveur du conjoint survivant. Cela évite même l'ouverture d'une succession, longue et coûteuse. Ce type de régime, assorti de cette clause, est évidemment optimal mais concernera surtout les couples sans enfants. En effet, si des enfants sont présents, cela les lésera forcément puisqu'ils devront attendre le décès du second parent pour hériter. Et dans le cas où des enfants sont issus d'une autre union, ils peuvent contester cette clause au motif qu'elle avantage exagérément le beau-parent.

Autre solution : vous pouvez avantager le conjoint survivant en souscrivant une assurance-vie à son profit. Cet avantage sera purement financier, le patrimoine immobilier n'étant pas transmissible par ce biais. La somme transmise sera hors succession et libre de droits de succession. De plus, la somme est versée au conjoint rapidement après le décès, contrairement à la succession chez le notaire qui peut prendre plusieurs mois. Cette option protège le conjoint dans le sens où elle permet de faire face rapidement et sans trop de procédures au coût que représente le décès.

De plus, vous pouvez adapter votre régime matrimonial en insérant diverses clauses qui viennent protéger votre conjoint : la clause de préciput ou la clause de partage inégal. **La clause de préciput** permet au conjoint survivant de recevoir un bien personnel du défunt en plus de sa part d'héritage. Vous pouvez très bien transmettre un bien immobilier de cette façon. **La clause de partage inégal** permet, elle, de répartir le patrimoine du défunt en deux tiers/un tiers ou trois quarts/un quart au profit du conjoint.

Enfin, pour avantager votre conjoint, vous pouvez souscrire à une donation au dernier vivant. Cette solution offre au conjoint survivant plusieurs options au moment du décès. Il peut opter soit :

- Pour la totalité du patrimoine mais en usufruit seulement,
- Pour 25% du patrimoine en pleine propriété et le reste en usufruit,
- Pour recevoir sa quotité disponible.

L'intérêt de la donation au dernier vivant est qu'elle offre le choix au conjoint survivant en fonction de sa situation au moment du décès. En effet, les besoins ne sont pas les mêmes si, au moment du décès, les enfants sont encore mineurs à charge, s'ils sont adultes ou s'il y a des enfants d'une autre union. Bref, cette donation reste souple en laissant au conjoint survivant plusieurs options en fonction de ses besoins au moment du décès.

De plus, cette solution est largement accessible. Il vous en coûtera en moyenne 350 euros tous frais compris (acte rédigé par un notaire).

Pour les conjoints, vous pouvez constater que beaucoup de solutions existent pour avantager l'autre en cas de décès et lui transmettre une part spécifique de son patrimoine.

En revanche, vous verrez que les choses se corsent dans les autres situations.

Vous êtes célibataire

Si vous êtes célibataire et sans enfant, vous pouvez transmettre votre patrimoine immobilier et financier comme bon vous semble. Vous pouvez le faire par le biais d'un testament pour l'immobilier ou les meubles meublants, ou par le biais de l'assurance-vie pour les actifs financiers.

Si vous êtes célibataire avec enfants, la part réservataire ira à vos enfants, puis vous pouvez disposer de la quotité disponible comme bon vous semble : soit en la transmettant à vos enfants, soit à un tiers désigné. Pour ce faire, c'est la même logique, il faut recourir au testament ou au système des assurances-vie.

Vous êtes pacsé(e)

Bien que le PACS vous rapproche des couples mariés dans certains domaines, notamment le domaine fiscal, soyez très prudent(e) car, en matière de succession et de transmission de patrimoine, le PACS vous confère beaucoup moins de garanties que le mariage. En tant que partenaire de PACS, vous n'êtes pas reconnu(e) comme un héritier(e) légal(e) dans la succession. Il est d'autant plus judicieux de l'anticiper et de mettre en place des mesures de protection de votre partenaire, si vous avez en commun un patrimoine immobilier. Pour vous organiser, plusieurs solutions s'offrent à vous.

Tout d'abord, le **testament**. Comme nous l'avons vu, le testament est un moyen d'organiser la transmission de votre patrimoine et d'attribuer vos biens immobiliers, vos biens meubles ou vos actifs financiers à votre partenaire. Il est donc essentiel que chaque partenaire de PACS établisse un testament au profit de l'autre. Sans testament, le partenaire de PACS n'héritera pas !

En l'absence de descendants, il est même possible de léguer la totalité de son patrimoine à son partenaire en veillant cependant aux parents, qui peuvent faire jouer leur droit de retour, c'est-à-dire la possibilité de récupérer un bien légué à leur enfant défunt. Ce dernier tomberait alors dans le patrimoine du pacsé au moment du décès.

Le **contrat d'assurance-vie** est également un excellent moyen de transmettre au pacsé un capital financier hors succession et hors impôt.

Il est également possible de faire des **donations** à son partenaire de PACS. Ces donations peuvent être de 80 724 euros maximum, et ce tous les 15 ans, sans rien avoir à payer au fisc. Attention toutefois, ces donations sont irrévocables. Une fois le PACS rompu, il est impossible pour le donateur de récupérer son bien immobilier ou son argent faisant l'objet de la donation. Dans le droit français, « ce qui est donné ne peut être repris ».



Dans le PACS, il n'y a point de régime matrimonial mais plusieurs options s'offrent tout de même aux futurs partenaires. Si rien n'est fait, les pacsés sont soumis d'office au régime de la séparation. Ainsi, chacun est le seul propriétaire des biens achetés ou détenus avant le PACS. En gros, c'est chacun sa part selon ce qu'il a acheté.

Mais les pacsés peuvent, s'ils le souhaitent et l'expriment expressément, opter pour le régime de l'indivision. Ainsi, les biens acquis pendant le PACS deviennent la propriété de chacun, quels que soient les apports respectifs. Cela permet donc de protéger et de favoriser le partenaire ayant le moins de revenus, afin qu'il puisse profiter des biens de l'autre. Cela est aussi valable pour les partenaires ayant des revenus équivalents car ainsi en cas de décès, le partenaire reste propriétaire des biens de l'autre pour moitié, quels que soient les enfants présents.

Les partenaires de PACS peuvent également mettre en place la réversion d'usufruit. Cette solution permet à la fois de protéger le partenaire tout en préservant le patrimoine des enfants. Cette clause permet de faire la donation d'un bien à ses enfants. On leur transfère la nue-propriété mais on en conserve également l'usufruit. Sauf qu'en cas de décès, contrairement à la situation classique, le droit à l'usufruit ne s'éteint pas mais est transmis au partenaire de PACS

qui peut alors profiter de l'usage du bien jusqu'à son propre décès. Cela permet notamment de protéger la résidence principale et de permettre au partenaire survivant de conserver un toit sur la tête.

Seul problème de cette option : ce choix est irrévocable (sauf accord express entre les partenaires). Même si le PACS est rompu... Autant dire qu'il faut être sûr de soi... et de l'autre !

Vous êtes en concubinage

En matière d'héritage et de succession, le concubin est vraiment le parent pauvre. En effet, il est tout simplement considéré comme un étranger, et ce, même si vous avez vécu ensemble 40 ans et eu 5 enfants ensemble !

Certes, vous pouvez toujours octroyer des donations et mettre votre concubin sur votre testament. Sauf que les plus heureux dans l'histoire seront les agents du fisc... En effet, quel que soit le montant donné ou légué, l'administration fiscale prend 60% du montant. Elle accordera tout de même un abattement de 1 594 euros sur les legs. De plus, le légataire devra limiter le montant de sa donation ou de son legs à la quotité disponible.

Il existe toujours la solution de l'assurance-vie dont nous avons déjà parlé. Elle permet de transmettre des capitaux au bénéficiaire de son choix hors la succession. C'est donc le meilleur moyen, en concubinage, de laisser de quoi vivre à son partenaire. Cependant, cela ne règle pas la question du patrimoine immobilier qui, lui, ne peut pas se transférer sur un contrat d'assurance-vie !

En effet, concernant le patrimoine immobilier, même s'il a été acheté en commun avec le concubin décédé, le concubin survivant sera en indivision avec les héritiers du défunt sur le bien. Du coup, il ne pourra rien décider seul, et si d'aventure les héritiers veulent vendre, il n'aura aucun pouvoir. Pour éviter cela, une précaution est à prendre au moment de l'achat : faire insérer dans l'acte notarié une clause de prélèvement. Elle permet au survivant de racheter les parts d'indivision du conjoint décédé. Le conjoint survivant devra donc dédommager financièrement les héritiers, mais aura la possibilité de reprendre possession du bien à 100%. Seul bémol :

il faut avoir, au moment du décès, la capacité financière de racheter ces parts.

Si le logement dans lequel vous viviez avec votre concubin lui appartenait en propre, les héritiers peuvent tout bonnement vous mettre à la rue du jour au lendemain ou quasiment. Pour éviter cela, il faut que le concubin, de son vivant, prévoit de léguer un droit d'usage et d'habitation. Cela lui permet de vivre dans le logement jusqu'à son propre décès. Attention toutefois, il devra payer des droits de succession sur ce legs, même si c'est un droit qui est légué, et d'autre part, ce droit ne lui confère qu'un droit d'habitation. Il ne lui sera pas possible de disposer du bien pour le louer ou le vendre.

On constate distinctement que, quelle que soit la situation, des options existent pour transmettre son patrimoine, notamment immobilier, mais qu'elles sont loin d'être optimales. C'est la raison pour laquelle nous allons maintenant voir ensemble deux options qui permettent de protéger et de transmettre sereinement son patrimoine immobilier en cas de décès.

On optimise la transmission de son patrimoine

En tant qu'investisseur, vous allez sans aucun doute devoir transmettre un patrimoine immobilier important au moment de votre décès.

Mais comme nous venons de le voir, si rien n'est anticipé de votre vivant, vos biens immobiliers peuvent tomber entre les mains de personnes que vous ne souhaitez pas voir devenir propriétaires des biens en question.

Vous souhaitez aussi peut être avantager l'un de vos héritiers plutôt qu'un autre, pour des raisons personnelles. En bref, vous souhaitez répartir judicieusement votre patrimoine, afin qu'il puisse continuer à fructifier et à protéger ceux qui vous sont chers.

Pour cela, nous avons vu que la dévolution successorale ne règle pas nécessairement la répartition selon vos souhaits. Cependant, il existe deux outils de gestion et de transmission du patrimoine qui vont

vous permettre de le faire. De plus, cela vous permet d'optimiser fiscalement la transaction.

La nue-propiété

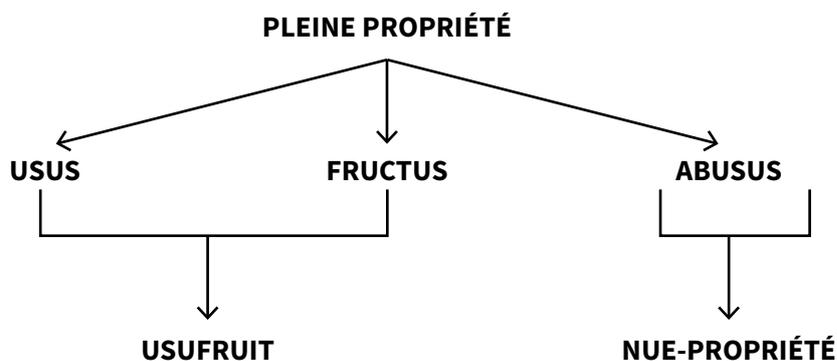
Principes

Transmettre un bien immobilier en nue-propiété permet de céder un bien de son vivant à la personne de son choix, tout en réalisant une optimisation fiscale.

Selon le Code Civil, le droit de propriété est le droit d'user (usus), de profiter (fructus) et de disposer (abusus) d'une chose, d'en être le maître absolu et exclusif dans les conditions fixées par la loi.

La nue-propiété fait partie de ce qu'on appelle le démembrement de propriété. La propriété d'un bien est composée de la nue-propiété et de l'usufruit.

Démembrer la propriété signifie que l'on va scinder ce droit : d'une part le droit de jouir du bien et d'en percevoir les fruits comme les loyers par exemple (usufruit), et d'autre part le droit de disposer du bien c'est-à-dire de le vendre ou d'en faire don (nue-propiété).



De votre vivant, et dans l'optique de transmettre un bien immobilier sans vous départir de tous les droits avant votre décès, vous allez pouvoir donner la nue-propiété à la personne de votre choix (abusus). Vous pourrez ainsi continuer à habiter le bien immobilier (usus) ou à en percevoir les loyers (fructus) et globalement à effectuer tous les actes de gestion. La personne à qui vous avez légué la nue-propiété est en quelque sorte en « attente » de la propriété pleine et entière.

Droits et devoirs

Le fait de scinder ainsi la propriété du bien immobilier entraîne automatiquement l'attribution de droits et de devoirs différents, que ce soit pour l'usufruitier (celui qui lègue) ou le nu-propiétaire (celui qui reçoit).

En matière de gestion et d'administration du bien immobilier, la concertation entre l'usufruitier et le nu-propiétaire est obligatoire. L'usufruitier va en effet accomplir tous les actes d'administration du bien comme la gestion locative ou le paiement de la taxe foncière, mais sans engager outre mesure le nu-propiétaire. Ainsi, les baux supérieurs à 9 ans doivent obligatoirement recevoir l'accord des deux parties. L'usufruitier doit obtenir l'accord écrit du nu-propiétaire pour tous les baux commerciaux et le renouvellement de ceux-ci.

Concernant les assemblées générales, si le bien est en copropriété, un seul vote est possible. Par conséquent, nu-propiétaire et usufruitier doivent se mettre d'accord pour désigner qui votera à l'assemblée générale ou désigner ensemble une personne chargée de les représenter. S'ils ne sont pas d'accord, un juge devra être saisi et désignera à leur place une personne mandataire.

Voici en ce qui concerne la répartition de la gestion du bien immobilier, mais qu'en est-il concrètement des finances ? Ce point est en effet souvent conflictuel, alors que la loi est très claire à ce sujet. En matière de nue-propiété, l'usufruitier doit effectuer et payer tous les travaux dits d'entretien du bien. Par conséquent, cela peut aller des peintures à refaire, en passant par le changement du chauffe-eau, jusqu'au ravalement de la façade.

Mais attention, le nu-propiétaire reste tenu de payer ce qu'on appelle les grosses réparations. Elles sont définies par le Code Civil à l'article 606 et concernent :

- Les gros murs et les voûtes,
- Les poutres et les couvertures,
- Les digues,
- Les murs de soutènement et les clôtures.

Grosso modo, c'est donc tout ce qui va toucher au gros œuvre du bien immobilier transmis. Mais attention, si l'usufruitier loue le bien, c'est lui qui est tenu d'effectuer ces réparations dans un premier temps. Il pourra ensuite, une fois les réparations faites, se retourner vers le nu-propiétaire pour lui demander dédommagement.

Mais tout ceci n'est pas figé dans le marbre. Nous traitons là des points qui sont ainsi fixés par la loi, mais si vous souhaitez transmettre un bien en nue-propiété,

vous avez tout le loisir d'établir avec l'usufruitier une convention qui régit tous les points importants. Cette convention vous permet ainsi de répartir les rôles comme vous le souhaitez entre vous et l'usufruitier. Si vous souhaitez prendre à votre charge des réparations qui incombent normalement à l'usufruitier, il ne reste qu'à le rédiger dans la convention et le tour est joué.

Point fiscal

Pendant la durée de vie du démembrement du bien, l'usufruitier et le nu-propiétaire paient chacun de leur côté les impôts qui leur incombent. Il n'y a là aucune solidarité entre eux.

Si l'usufruitier met le bien en location, il devra payer les impôts sur les revenus fonciers générés par cette location. Il agira, en tous points, exactement comme un bailleur classique.

En matière d'impôts locaux, la taxe foncière revient à l'usufruitier, sauf si la convention rédigée avec le nu-propiétaire stipule le contraire.

Le nu-propiétaire, de son côté, peut parfaitement déduire de ses impôts les éventuels gros travaux effectués sur le bien immobilier.

La différence se fait pour le nu-propiétaire au moment où intervient le décès de l'usufruitier. A ce moment-là, il reçoit en effet la totale propriété du bien immobilier, puisque le décès entraîne la réunion de la nue-propiété et de l'usufruit au profit du nu-propiétaire. Cette transmission en pleine propriété se fait sans payer aucun droit de mutation. L'usufruit est ainsi transmis gratuitement. En revanche, évidemment, si le nu-propiétaire revend le bien immobilier après le décès, il est redevable de la taxe sur la plus-value selon les dispositions habituelles.

Le démembrement de propriété est donc un outil intéressant de transmission du patrimoine immobilier, puisqu'il permet non seulement de transmettre un bien de son vivant et de permettre à la personne de son choix de profiter d'ores et déjà d'un bien immobilier, mais en plus il permet d'amoindrir le choc fiscal au moment du décès.

Il existe cependant un outil encore plus fort, un outil créé spécialement pour gérer la transmission de son patrimoine, et nous vous en livrons tous les secrets.

La SCI

Eh oui... la fameuse SCI qui va encore une fois nous démontrer toute sa puissance ! Vous allez finir par penser que nous nourrissons une petite obsession pour elle, mais force est de constater que c'est l'outil absolument idéal.

En effet, avant d'être créée dans un but d'optimisation fiscale (comme peut l'être une SCI à l'IS), la SCI en elle-même est un outil de gestion et de transmission du patrimoine immobilier.

Vous allez voir qu'avec elle, vous pouvez de votre vivant organiser et planifier la répartition et la transmission de votre patrimoine exactement comme vous le souhaitez !

Principe

La Société Civile Immobilière est un contrat par lequel plusieurs personnes décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager les bénéfices et les **éventuelles** pertes. Il s'agit donc d'une société civile dotée de la personnalité juridique et ayant un objet immobilier.

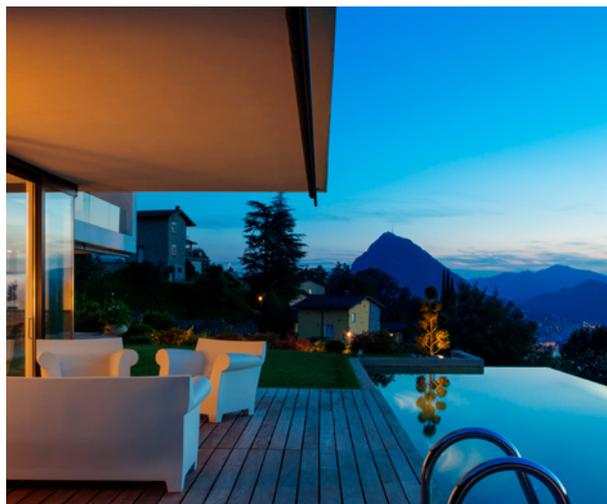
La SCI est organisée par des statuts, que vous pouvez rédiger selon vos besoins et votre situation personnelle.

La SCI est gérée par un gérant et des associés (une SCI nécessite au moins deux personnes). La SCI est représentée par le gérant.

Gérant et associés disposent de pouvoirs organisés et gérés par les statuts.

C'est là toute la force de la SCI : vous mettez le curseur des pouvoirs de chacun où vous le souhaitez. Vous pouvez concentrer tous les pouvoirs entre les mains du gérant ou les répartir en fraction. Ainsi, si vous souhaitez que votre conjoint soit protégé après votre décès mais que, de votre vivant vous souhaitez conserver tous les pouvoirs sur le bien, vous pouvez le faire !

L'inconvénient des donations ou du démembrement de la propriété reste la perte de la pleine maîtrise du bien puisque vous n'en conservez que l'usufruit. La force incroyable de la SCI est de pou-



voir faire entrer les enfants dans la SCI en leur donnant des parts sociales au fil des années, tout en conservant les pleins pouvoirs sur la gestion et les fruits de vos biens immobiliers.

De plus, la SCI s'avère **être** un outil idéal et fantastique pour les proches les moins protégés. Comme nous avons pu le voir, le pacsé ou le concubin est peu, voire pas du tout protégé dans la succession classique. La SCI est donc l'outil idéal pour le protéger en cas de décès.

Prenons l'exemple de Nicolas et Magali qui vivent en concubinage et souhaitent acquérir un bien immobilier en résidence principale et un autre à mettre en location. Pour ce faire, et pour se protéger en cas de décès de l'un ou de l'autre, ils constituent une SCI et choisissent de se répartir la nue-propriété et l'usufruit.

La société est divisée en 100 parts réparties entre eux. Nicolas dispose de l'usufruit sur les parts 1 à 50 et de la nue-propriété sur les parts 41 à 100. Magali va elle disposer de la nue-propriété sur les parts 1 à 50 et de l'usufruit sur les parts 51 à 100.

Ainsi, si Nicolas décède en premier, Magali va récupérer, via les statuts de la société, la pleine propriété des parts 1 à 50 et l'usufruit des parts 51 à 100. La nue-propriété des parts 51 à 100 sont transmises de droit aux héritiers de Nicolas mais ce montage permet à Magali de conserver la jouissance des biens immobiliers jusqu'à sa propre mort.

Par exemple, prenons le cas où Nicolas décède. Si Magali et Nicolas avaient acquis à 50-50 ce bien hors SCI, et sans autre précaution, Magali se retrouverait

avec 50% du bien en pleine propriété (cela correspond à sa propre part) et 50% du bien serait revenu aux parents de Nicolas. Si Magali n'avait pas la possibilité de racheter les parts, elle serait alors dans l'obligation de revendre le bien et de le quitter.

Comme vous le voyez, la SCI permet une formidable souplesse en vous offrant une pluralité de possibilités et de montages en fonction de ce que vous désirez.

De plus, la SCI est une matière mouvante, vivante. Vous pouvez, et même devez, l'adapter tout au long de votre vie.

Je vous donne un exemple. M et Mme X ont un important patrimoine immobilier, géré au sein d'une SCI familiale. Ils ont laissé à leur fille unique Y des parts de la SCI. Alors qu'elle a une trentaine d'années, elle se marie sous le régime de la communauté universelle avec Z, et ils ont deux enfants. Néanmoins, M et Mme X ne portent guère leur gendre dans leur cœur et le pensent grandement intéressé par leur patrimoine. A leur mort, la SCI reviendra à leur fille. Mais si leur fille venait à mourir alors que les enfants sont encore mineurs, ce serait leur gendre Z qui aurait la maîtrise de la SCI et cela il n'en est pas question ! De leur vivant, ils font donc insérer une clause dans les statuts de la SCI précisant qu'en cas de leur décès et de celui de leur fille, le patrimoine doit être vendu et les fruits de la vente répartis entre leurs deux petits enfants grâce à une clause de dissolution (en cas de décès, la SCI est liquidée et les bénéfices reviennent aux héritiers). Ainsi, le gendre n'a pas la maîtrise du patrimoine immobilier. Anecdote authentique, certifiée par ma notaire...

Vous l'avez compris, la SCI est redoutable puisqu'elle permet au gérant de répartir comme il le souhaite les parts de la SCI entre ses héritiers ou des personnes souhaitées, tout en conservant de son vivant son entière maîtrise. La répartition peut être égalitaire ou non, dans la limite de la réserve héréditaire (la SCI ne permet évidemment pas de déshériter ses enfants). Bref, vous restez entièrement maître à bord de votre patrimoine.

De plus, la SCI n'est pas seulement optimale en termes de répartition patrimoniale, elle est également redoutablement efficace pour transmettre son patrimoine avec un moindre impact fiscal.

Pour vous informer sur la SCI, nous vous invitons dans un premier temps à découvrir notre **Guide SCI : Passez en mode pro** en [cliquant ici](#). Il conviendra ensuite de vous rendre chez un bon notaire pour rédiger des statuts qui ne laisseront place à aucune contestation juridique.

Point fiscal

Reprenons l'exemple de Nicolas et de Magali, concubins. Si Nicolas décède sans avoir fait de SCI avec Magali, elle aurait dû payer 60% de droits de mutation sur la part de Nicolas en héritant de son bien immobilier. Dans le cadre de la SCI : zéro. C'est aussi simple que cela.

En cas de décès, la SCI transmet des parts de société. La SCI est également intéressante parce qu'elle permet de donner jusqu'à plus de 100 000 euros de droits en nue-propriété à ses héritiers sans avoir à payer de droits de donation. Comme au moment du décès l'usufruit rejoint la nue-propriété, le bien est ainsi transmis sans fiscalité si vous avez renouvelé la donation des parts sociales de la société chaque fois que cela était possible, c'est-à-dire tous les 15 ans.

Autre argument positif : la valeur des parts transmises tient compte des dettes de la SCI, ce qui permet de diminuer leur valeur sur le plan fiscal puisque les éventuels droits de donation à payer seront calculés sur la part nette (parts sociales – dettes de la SCI).

Note :

Pour le prêt bancaire, cela fonctionne de la même manière qu'habituellement. Les associés doivent souscrire une assurance emprunteur. Si l'un d'entre eux décède, l'assurance prend en charge le remboursement du prêt proportionnellement à sa part dans la SCI. Si aucune assurance n'a été souscrite (ce qui est peu probable car la banque ne s'y risquerait pas), alors la dette entre dans la succession.

Ceci est valable si les héritiers conservent le bien au sein de la SCI. En effet, s'ils décident de le vendre, ils seront taxés sur le bénéfice de la vente selon que la SCI soit à l'IR ou à l'IS.

Vous avez pu constater l'importance d'anticiper la répartition de notre patrimoine pour protéger vos proches après votre décès, et faire en sorte que le patrimoine durement acquis de votre vivant ne soit pas transmis d'une façon contraire à votre volonté. **L'anticipation est également de mise afin que** cette transmission ne soit pas trop lourdement taxée par l'administration. A cet effet, de nombreux outils existent.

Mais rien n'est figé dans le temps. Vos besoins évoluent en fonction de votre vie personnelle : mariage, divorce, enfants, nouveau concubinage...

Anticiper votre succession est un exercice mouvant, susceptible d'évoluer avec le temps. Il est donc important que vous puissiez vous pencher sur cette question plusieurs fois au cours de votre vie, et notamment lors de grands changements personnels.

En dehors de l'aspect matériel de la succession, ne perdez pas de vue qu'en anticipant votre succession, vous épargnez à vos proches de nombreux problèmes et soucis supplémentaires. Anticiper votre succession, c'est donc aussi permettre à ceux que vous aimez de se consacrer entièrement au deuil lié à votre perte.

Maud FOUCAUT

Sources :

www.service-public.fr

www.lavieimmo.com

www.notaires.fr

www.legalplace.fr

www.lerevenu.com

www.pap.fr

Magazine Capital votre argent n°1 A chaque famille son budget

Magazine Que Choisir n°115 Héritage





Cas pratiques

Il peut parfois être difficile de repérer un investissement ultra-rentable lorsque l'on étudie les petites annonces immobilières.

Nous analysons donc chaque mois des annonces, afin de vous montrer notre méthode pour étudier et analyser rapidement des offres de biens.

Pour nous prêter à cet exercice, nous avons sélectionné des offres sur divers sites d'annonces, notamment, ce mois-ci, sur Leboncoin. Nous vous montrons comment faire rapidement le tri entre celles qui sont rentables et celles que vous devez fuir.

Nous vous révélons notre démarche ainsi que nos conclusions sur ces petites annonces immobilières.

Toutefois, il y a des pièges dans lesquels il vaut mieux ne pas tomber. Nous vous les dévoilons pour que vous puissiez les contourner aisément. Vous verrez qu'un coup de cœur n'est pas toujours un bon indicateur de la rentabilité d'un bien...

Pour ce numéro, nous avons sélectionné divers biens un peu partout en France.

Grâce à quelques calculs et à des astuces simples, vous saurez donc si une petite annonce doit retenir votre attention ou pas.

Vous n'aurez donc plus qu'à appliquer la méthode pour trouver votre prochain investissement ultra-rentable !

Studio à Besançon

FICHE TECHNIQUE

Ville : Besançon (Doubs)

Type de bien : Studio

Surface : 22 m²

Prix de vente affiché : 39 000 euros

Frais d'agence : 0 euro

Estimation des frais de notaire : 2 960 euros

Estimation de la taxe foncière : 500 euros

Charges annuelles : 250 euros (dont 100 euros non récupérables sur le locataire)

Travaux : 5 000 euros

Loyer mensuel : 350 euros

Loyer annuel : 4 200 euros

Rentabilité brute : 4 200 euros / 39 000 euros = 10,8 %

Rentabilité nette : (4 200 – 500 – 100) / (39 000 + 2 960 + 5 000) = 7,7 %

Financement

Prêt de 46 960 euros sur 20 ans au taux de 1,63 %, plus assurance à 0,36% :

mensualités de 243,50 euros

Cash-flow mensuel : 56,50 euros

Amortissement de l'emprunt de 46 960 euros sur 20 ans, et scénario de revente au bout de 5 ans :

Capital restant dû : 36 613 euros

Gain en capital si revente au prix d'achat + travaux : 7 387 euros

Cash-flow dégagé sur 5 ans : 3 390 euros

Apport pour un prochain investissement : 10 777 euros



L'avis de la rédaction :

Préfecture du Doubs, au sein de la région Bourgogne-Franche-Comté, Besançon compte un peu plus de 115 000 bisontins (les habitants de Besançon).

La capitale franc-comtoise est dynamique, et la qualité de vie y est bonne (première ville verte de France). Ce sont environ 20 000 étudiants qui y résident.

Ce studio nous semble être une très bonne opportunité car :

- Il a un beau volume pour un studio.
- Il y a une partie cuisine séparée de la pièce de vie.
- Il est situé à proximité des transports en commun (gare, tram).
- Il y a une demande locative d'étudiants et de jeunes actifs.

Il est situé au rez-de-chaussée et donne sur une cour tranquille.

La copropriété dans laquelle se situe le studio est en bon état. Il n'y a donc pas de travaux à prévoir. Notons également que la gestion de la copropriété est assurée par un syndic bénévole, d'où le faible montant de charges non récupérables liées à la possession de ce bien (100 euros pour l'assurance propriétaire non occupant notamment).

Le projet serait de donner un coup de neuf au studio en améliorant l'espace cuisine et la salle de bains.

Installer un mobilier moderne vous permettra de rajouter ce studio un peu « vieillot ».

Les murs et le plafond seront également à repeindre.

Vous pourrez ainsi assurer un « coup de cœur » grâce à un appartement quasi refait à neuf et une décoration moderne.

Il sera donc plus facile à louer, et vous aurez le choix au niveau des locataires.

Le studio est actuellement libre, il sera donc facile d'apporter cette amélioration rapide et de le mettre en location ensuite. Selon nos recherches, il semble possible de le louer 350 euros hors charges par mois en location meublée.

Si vous vendez ce studio au bout de 5 ans, pour vous tourner vers un investissement de type plus « patrimonial », et que par prudence nous supposons une vente au prix d'achat + travaux (39 000€ + 5 000€), votre enrichissement personnel serait de 10 777 euros, à utiliser par exemple comme apport pour un prochain investissement.



Immeuble de rapport à Tours

FICHE TECHNIQUE

Ville : Tours (Indre-et-Loire)

Type de bien : Immeuble de rapport composé de :
- 5 appartements de type 1 bis et studios en bon état

- 3 belles caves sous l'immeuble

- 2 places de parking

- 1 garage

- 1 dépendance de 25 m²

Surface : 120 m² habitables

Prix de vente affiché : 380 000 euros

Frais d'agence : 0 euro

Estimation des frais de notaire : 26 600 euros

Estimation de la taxe foncière : 1 885 euros

Charges annuelles : 0 euro

(car pas de copropriété)

Loyer annuel : 22 800 euros

Rentabilité brute : 22 800 euros / 380 000

euros = 6 %

Rentabilité nette : $(22\,800 - 1\,885) / (380\,000 + 26\,600) = 5,1\%$

Financement

Option 1

Prêt de 406 600 euros sur 20 ans au taux de 1,63 %, plus assurance à 0,36% : mensualités de 2 108 euros

Cash-flow mensuel : - 365 euros

Amortissement de l'emprunt de 406 600 euros sur 20 ans, et scénario de revente au bout de 5 ans :

Capital restant dû : 317 011 euros

Gain en capital si revente au prix d'achat : 62 989 euros

Cash-flow dégagé sur 5 ans : - 21 900 euros

Apport pour un prochain investissement :

41 089 euros

Option 2

Prêt de 406 600 euros sur 25 ans au taux de 1,83 %, plus assurance à 0,36% : mensualités de 1 812 euros

Cash-flow mensuel : - 69 euros

Amortissement de l'emprunt de 406 600 euros sur 20 ans, et scénario de revente au bout de 5 ans :

Capital restant dû : 339 433 euros

Gain en capital si revente au prix d'achat + travaux : 40 567 euros

Cash-flow dégagé sur 5 ans : - 4 140 euros

Apport pour un prochain investissement :

36 427 euros



L'avis de la rédaction :

Cet immeuble de rapport, extrêmement bien placé à Tours, est indéniablement un joli bien à forte valeur patrimoniale.

Les cinq appartements qui composent cet immeuble sont propres, bien entretenus et aménagés avec des cuisines équipées. La vacance locative est quasi nulle.

Mieux encore, l'immeuble comprend une dépendance qui n'est pas encore aménagée mais qui, une fois restaurée, pourrait venir agrandir ce joli ensemble.

Cette dépendance pourrait d'ailleurs être utilisée pour de la location courte durée, qui viendrait augmenter les recettes de votre patrimoine. Tours est en effet une ville dynamique et jeune. Ville étudiante, elle offre également un bassin économique très dynamique et des activités culturelles variées. Y investir est le gage de donner à votre ensemble immobilier une belle valeur patrimoniale.

Compte tenu du prix de l'immeuble et du coût des travaux pour rendre la dépendance habitable et louable, je réserverais cette opportunité à un investisseur aguerri.

Dans ce cas de figure, il faut négocier le prix à la baisse, essayez d'y injecter un apport personnel et de vous endetter sur 25 ans afin de dégager de cet investissement un cash-flow le moins négatif possible. Comme vous le voyez, d'après les calculs, votre gain en patrimoine ne sera pas beaucoup plus faible si vous optez pour un financement sur 25 ans. Et votre cash-flow sera largement moins négatif !

Autre option pour les investisseurs qui souhaiteraient alléger leur facture fiscale : le financement sur 15 ou 20 ans et les factures des travaux à réaliser devraient pouvoir créer du déficit foncier.



Appartement T5 à Lille Vauban

FICHE TECHNIQUE

Ville : Lille (Nord)

Type de bien : Appartement 5 pièces

Surface : 95 m²

Prix de vente affiché : 295 000 euros

Frais d'agence : 0 euro

Estimation des frais de notaire :

23 600 euros

Estimation de la taxe foncière : 1 500

euros

Charges annuelles : 300 euros non récupérables sur le locataire

Travaux : 10 000 euros

Loyer mensuel : 1 920 euros

Loyer annuel : 23 040 euros

Rentabilité brute : 23 040 euros / 295 000 euros = 7,8 %

Rentabilité nette : $(23\,040 - 1\,500 - 300) / (295\,000 + 23\,600 + 10\,000) = 6,5\%$

Financement

Prêt de 328 600 euros sur 20 ans au taux de 1,63 %, plus assurance à 0,36% : mensualités de 1 700 euros

Cash-flow mensuel : 70 euros

Amortissement de l'emprunt de 328 600 euros sur 20 ans, et scénario de revente au bout de 5 ans :

Capital restant dû : 256 198 euros

Gain en capital si revente au prix d'achat + travaux : 48 802 euros

Cash-flow dégagé sur 5 ans : 4 200 euros

Apport pour un prochain investissement : 53 002 euros



L'avis de la rédaction :

Cet appartement T5 est situé à Lille Vauban, à 650 mètres de La Catho (l'Université Catholique de Lille). Selon les derniers chiffres publiés par l'université, il y a plus de 30 000 étudiants entre ses murs. Cela laisse rêveur quant aux possibilités locatives dans ce secteur !

L'emplacement de cet appartement et sa configuration semblent donc idéals pour créer une colocation.

Il comprend une cuisine, un salon-séjour, quatre chambres indépendantes et deux salles de bains.

Il pourra être envisagé de louer les chambres meublées à quatre étudiants à 480 euros chacun. Cela porte le loyer global à un total mensuel de 1 920€.

La grande pièce de vie et les deux salles de bains sont de sérieux atouts dans cette configuration.

Le scénario envisagé pour cet appartement consisterait à créer une colocation meublée haut de gamme. L'appartement est déjà entièrement rénové avec des matériaux de qualité (parquet massif, receveur de douche extra plat, carrelage de qualité, meubles de salle de bains qualitatifs, etc.). Cependant, il conviendra de faire quelques finitions et de le meubler avec goût pour susciter l'effet coup de cœur. Il pourra donc être opportun de faire appel à un décorateur ou à une décoratrice d'intérieur pour vous aider dans cette tâche.

Nous avons effectué nos calculs sur 12 mois étant donné le côté « haut de gamme » et la rareté du bien. Grâce à cet aspect, vos locataires resteront en place pour ne pas perdre leur place et seront prêts à payer un loyer plus élevé !

En cas de vacance pendant la période estivale, vous pourrez envisager de louer en courte durée. Vous pourrez ainsi sauver votre rentabilité, voire l'optimiser !

Voici un résumé de tous les points forts de cet appartement :

- L'appartement vient d'être entièrement rénové avec des matériaux de qualité. Par conséquent, il n'y a pas de travaux à prévoir (copropriété + privé)
- La possibilité de placer l'appartement dans un segment haut de gamme.
- Conséquence : possibilité de demander un loyer plus élevé.
- L'accès rapide au métro et aux commerces.
- Le positionnement idéal par rapport à L'Université Catholique de Lille (La Catho), à 650m de l'appartement ! Conséquence: cet appartement est donc un placement patrimonial.

Nous remarquons que le bâtiment est en cours de rénovation dans les parties communes. La toiture a été révisée ainsi que la façade. L'immeuble sera flambant neuf lors de la vente !

Dans ce scénario, nous pouvons observer une rentabilité nette à 6,5%. Ce bien n'est pas ultra-rentable, mais a le mérite de s'autofinancer. Vu la qualité du bien et son emplacement, cet investissement semble intéressant pour un investisseur confirmé.



Immeuble de rapport au Mans

FICHE TECHNIQUE

Ville : Le Mans (Sarthe)

Type de bien : Immeuble de rapport composé de 4 studios

Surface : 58 m² (hors parties communes)

Prix de vente affiché : 100 000 euros

Frais d'agence : 0 euro

Estimation des frais de notaire : 8 000 euros

Estimation de la taxe foncière :

1 300 euros

Charges annuelles : 0 euro (car pas de copropriété)

Travaux : 3 000 euros

Loyer mensuel : 1 140 euros

Loyer annuel : 11 400 euros

Rentabilité brute : 11 400 euros / 100 000 euros = 11,4 %

Rentabilité nette : $(11\,400 - 1\,300) / (100\,000 + 8\,000 + 3\,000) = 9,1\%$

Financement

Prêt de 111 000 euros sur 20 ans au taux de 1,63 %, plus assurance à 0,36% :
mensualités de 576 euros

Cash-flow mensuel : 266 euros

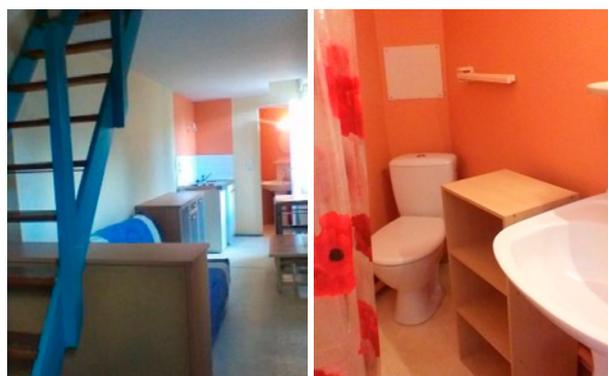
Amortissement de l'emprunt de 103 000 euros sur 20 ans, et scénario de revente au bout de 5 ans :

Capital restant dû : 86 543 euros

Gain en capital si revente au prix d'achat + travaux : 16 457 euros

Cash-flow dégagé sur 5 ans : 15 960 euros

Apport pour un prochain investissement : 32 417 euros



L'avis de la rédaction :

Le Mans est une grande ville de l'ouest de la France, en région Pays de la Loire. La préfecture de la Sarthe compte plus de 140 000 habitants.

Elle est reliée à Paris en moins d'une heure par le TGV. Le Mans se trouve donc plus proche que de nombreuses villes de banlieue d'Île-De-France. De nombreux travailleurs parisiens viennent donc y vivre pour profiter de la qualité de vie.

L'emploi est dynamique, porté notamment par l'agroalimentaire ou l'industrie manufacturière.

On imagine mal un cadre d'une entreprise agro-alimentaire ou du groupe MMA (3 000 employés) faire partie de vos locataires. Votre cible sera plutôt des étudiants principalement.

Les surfaces étant limitées, nous considérons que le turn-over peut être important.

Afin d'être au plus proche de la réalité, le calcul de rentabilité, d'ores et déjà très bon, a été calculé sur 10 mois.

Plusieurs appartements disposent d'une entrée séparée.

L'environnement est calme et agréable. Plusieurs commerces sont à proximité immédiate, et l'hypercentre est accessible en moins de 10 minutes à pied.

Les transports sont eux aussi situés à proximité : le tramway passe en bas de la rue de l'immeuble.

Actuellement, les appartements sont tous libres. Trois des quatre appartements sont louables immé-

diatement. Ils sont déjà équipés (canapé, lit, table, frigo et plaques).

Pour le quatrième appartement, il faudra changer la porte d'entrée, installer une douche ainsi qu'un meuble vasque et poser une kitchenette avant de pouvoir le mettre en location. Un budget de 3 000 € devrait suffire.

Le bien n'étant pas soumis au statut de copropriété, les surfaces sont annoncées hors loi Carrez. Malgré tout, si nous prenons une superficie globale de 58 m² (hors communs), le bien ressort à environ 1 700 € / m², ce qui reste tout à fait correct pour le secteur.

La rentabilité de ce projet est donc très intéressante, et peu de travaux sont à prévoir à part la rénovation du quatrième appartement.

Cet immeuble peut donc intéresser tout type d'investisseur, et en particulier des investisseurs qui débutent et qui souhaiteraient se lancer dans un projet rentable. Cela leur permettrait d'avoir un apport de plus de 30 000 euros pour un autre investissement, dans le cas d'une revente au bout de 5 ans.

Pour aller plus loin, nous vous invitons à découvrir notre nouveau programme *Chasseur Privé : votre alerte haute rentabilité*.

Recevez directement par email les annonces immobilières ultra-rentables qui correspondent à vos critères.

Finies les longues heures passées à chercher un bien immobilier rentable.

Votre Chasseur Privé vous envoie les bonnes affaires qui vous intéressent, et ses analyses avec tous les calculs utiles !

Cliquez ici pour en savoir plus.





Interview

Retrouvez chaque mois l'interview exclusive d'un investisseur chevronné : son parcours, sa réussite, ses échecs et ses conseils. De quoi vous guider et vous inspirer !

Ce mois-ci, nous partons à la rencontre de Victor.

Afin que nos lecteurs puissent mieux vous connaître, quel est votre âge, votre profession, votre région d'origine et votre situation familiale ?

J'ai 24 ans et je travaille comme chef de rayon dans la grande distribution depuis un an. J'habite à Brest, dans le Finistère.

Quand et comment vous est venue l'idée d'investir dans l'immobilier ?

J'ai réalisé mon premier investissement il y a un an. Au départ je pensais investir dans une résidence principale, et j'ai finalement réalisé qu'il était financièrement plus attractif de faire du locatif. Il faut dire que mon père est un professionnel de l'immobilier, donc cela a sûrement joué aussi.

A quel âge avez-vous réalisé votre premier investissement ? Pouvez-vous nous le raconter (chiffres bienvenus) ?

En février 2017, j'ai changé de banque car je n'avais pas de bonnes relations avec mon banquier. Et j'ai rapidement eu un rapport très cordial avec ma nouvelle banquière, qui a accepté de financer mon premier projet. Il s'agissait d'un appartement de 52 m², dans Brest. Je n'ai fait que deux visites de biens avant de me décider pour celui-ci, qui était entièrement rénové. Il m'a coûté 52 000 euros et me procure un rendement net de 7,5 %-8 %.

Combien de biens gérez-vous aujourd'hui ?

J'ai acquis un deuxième appartement l'été qui a suivi, pour le même type de budget. La banque m'a

soutenu car le premier bien a une bonne rentabilité. Et je suis actuellement en cours de signature pour trois appartements supplémentaires, au sein d'une même copropriété. Il y a également une cave de 115 m², vendue 5 000 euros, que je compte diviser en dix box et louer à des commerçants du centre-ville, qui sont demandeurs. Les appartements sont en cours de rénovation et je les obtiens pour un bon prix car le vendeur est mon ancien bailleur.

Quelles ont été vos plus grosses difficultés et comment les avez-vous surmontées ?

Je n'ai pas rencontré de difficultés majeures. Pour moi, l'important pour que le projet fonctionne est d'entretenir de bonnes relations avec sa banque. Il ne faut pas prendre son banquier de haut, ou imaginer qu'il œuvre toujours dans un intérêt contraire au nôtre.

Quels sont vos critères de sélection pour acheter un bien immobilier (localisation, prix, rentabilité...) ? Ont-ils évolué avec le temps ?

Mon premier critère bien sûr, c'est le prix ! Mais je cherche aussi exclusivement des appartements qui viennent d'être rénovés. Je ne veux pas avoir à engager de frais dans les 5 à 6 ans qui suivent mon investissement. Mes investissements me permettent de dégager un peu de trésorerie chaque mois, je la conserve en cas d'imprévu. Et sur les trois appartements que je suis en train d'acheter, j'ai l'intention d'en louer deux en meublé, pour des raisons fiscales.

Quels types de biens privilégiez-vous et pourquoi ?

Je concentre mes recherches à Brest, car le marché est extrêmement dynamique. Il y a 24 000 étudiants ainsi que de nombreux militaires, avec l'arsenal. Il s'agit de la ville étudiante où les prix sont les moins chers de toute la Bretagne, donc c'est un vrai pôle d'attraction. Les agences sont d'ailleurs très occupées, elles ne vous rappellent jamais et les biens à la vente comme à la location partent en deux jours à peine.

Avez-vous choisi de gérer en direct ou faites-vous sous-traiter la gestion des locations ? Et pourquoi ce choix ?

J'ai choisi de m'en occuper moi-même, notamment pour améliorer mon rendement. Ça ne demande pas trop de travail, on trouve tous les documents utiles sur les sites internet du gouvernement.

Vous achetez vos biens en nom propre ou avez-vous créé une SCI ? Si vous avez créé une SCI, avec qui vous êtes-vous associé et pourquoi ?

J'achète en nom propre.

Faites-vous jouer votre réseau pour dénicher les bonnes affaires ?

J'ai acheté mes premiers biens par le biais d'une agence et les suivants en direct car je connaissais le propriétaire. Mais je pense qu'il est assez utile de passer par une agence, car cela apporte certaines garanties. L'un des appartements était en cours de rénovation quand je l'ai acheté, mais ce que faisait le propriétaire ne me plaisait pas trop. J'ai essayé d'en discuter avec lui mais il n'était pas réceptif du tout. Heureusement, l'agence a joué les intermédiaires et ça a pu s'arranger.

Quel est le meilleur investissement que vous ayez réalisé ?

Je pense que ce sont les trois appartements que je suis en train d'acheter. J'estime leur rentabilité brute à 13 %, sans compter la cave. J'ai eu beaucoup de chance, le vendeur m'a fait des conditions très intéressantes.

Quel échec vous a le plus appris ?

Il ne s'agit pas vraiment d'un échec, mais il y a peu, la locataire d'un de mes appartements a cessé de payer son loyer car elle avait des problèmes d'endettement. J'ai réussi à trouver un arrangement à l'amiable : j'ai conservé son mois de caution et elle

a pu me payer la moitié d'un autre mois. J'ai certes perdu 120 euros mais nous avons évité une procédure longue et coûteuse, tant pour elle que pour moi. Et l'appartement a été immédiatement reloué.

Quels conseils donneriez-vous à quelqu'un qui se lance dans l'investissement immobilier ?

Ne pas attendre ! Quand j'ai commencé, j'étais en CDI, au smic. C'est la preuve que tout le monde peut se lancer dans l'investissement immobilier. D'ailleurs, ça a inspiré un de mes amis, qui s'y met aussi. Et puis, comme je le disais, il est capital d'avoir de bonnes relations avec sa banque. Je sais que ma banquière m'apprécie et du coup elle se bat pour défendre mon dossier.

Si vous deviez tout recommencer aujourd'hui, que feriez-vous ?

Mon premier appartement est très rentable, mais avec du recul j'aurais pu trouver encore plus rentable, car je n'avais pas conscience de tout le potentiel du

marché immobilier à Brest. J'étais pressé d'acheter. Avec du recul, je serais peut-être plus patient avant de faire mon premier achat.

Quel est le principal trait de votre caractère ?

Je suis très pointilleux, et cela m'aide à aller chercher la meilleure rentabilité possible.

Quel trait de caractère aimez-vous chez les autres ?

J'apprécie la rigueur. J'ai un jour fait face à un vendeur qui n'était pas rigoureux dans sa démarche ni dans sa manière de procéder, et je n'ai pas apprécié.

Une anecdote avec un locataire ? Ou sur une visite ?

Je n'ai pas d'anecdote particulière, je suis juste frappé par le dynamisme du marché à Brest. Avec un prix du m² à 1 200 euros, cela attire de nombreux investisseurs et il faut être très réactif.





Questions des lecteurs

Guillaume répond à vos questions

*Bonjour Guillaume,
J'ai parfois du mal à évaluer la rentabilité d'un bien lors de mes recherches. Comment faites-vous pour la calculer rapidement ?
Merci infiniment pour tout.
Lucas*

Bonjour Lucas,

Voici deux calculs pour estimer la rentabilité d'un bien :

- 1.** Rentabilité brute = $[\text{loyers annuels} / \text{prix d'achat}] \times 100$
- 2.** Rentabilité nette = $[(\text{loyers annuels} - \text{taxe foncière} - \text{charges non récupérables sur le locataire}) / (\text{prix d'achat} + \text{frais de notaires} + \text{frais d'agence} + \text{travaux de remise en état éventuels})] \times 100$

Un bien commence généralement à s'autofinancer aux alentours de 8% de rentabilité brute. Pour obtenir un cash-flow positif, il est donc important de sélectionner des biens ayant une rentabilité plus élevée.

Pour calculer le cash-flow, vous devez calculer la différence entre vos recettes et vos dépenses chaque mois.

Votre cash-flow mensuel = $[(\text{Loyers annuels} - \text{taxe foncière} - \text{charges annuelles non récupérables sur le locataire}) / 12] - \text{mensualité de crédit}$

Il faut généralement que le loyer perçu soit au moins 30 % supérieur à la mensualité de crédit pour qu'un bien s'autofinance.

Bonjour Guillaume,
Quand dois-je créer ma SCI ? Avant d'investir ou après ?
Merci d'avance pour votre aide.

Hugo

Bonjour Hugo,

Il est en effet préférable de créer votre SCI avant d'investir, car intégrer un bien à une SCI est souvent très coûteux.

Si votre SCI est en cours de création lors de la signature du compromis de vente, il est tout à fait possible d'ajouter une clause de substitution à ce dernier : cela permettra à votre SCI nouvellement créée de signer l'acte authentique lors de la vente quelques mois plus tard.

Bonjour,
Comment faire si l'on revend son bien au bout de 5 ans ? Dans le cas d'un emprunt sur 20 ans, que fait-on des 15 ans restants ? On solde le crédit ou on continue à le rembourser ?
Merci pour les éclaircissements !

Julien

Bonjour Julien,

Lorsque vous revendez votre bien avant la fin du prêt bancaire lié à ce bien, vous devez solder le prêt, c'est-à-dire en rembourser l'intégralité.

Vous pourrez utiliser le capital que vous aurez dégagé lors de la vente du bien pour le remboursement.

La banque pourra vous demander des indemnités de remboursement anticipé. Pensez à négocier ce point avant la signature de toute offre de prêt, afin de ne pas devoir payer beaucoup de frais si vous souhaitez revendre l'un de vos biens.

Sauf si vous vendez votre résidence principale, votre plus-value (ce qu'il vous reste après avoir remboursé la banque) sera soumise à l'impôt sur les plus-values ou l'impôt sur les sociétés, selon votre régime fiscal.

Bonjour Guillaume,
J'adore le Club et je l'attends impatiemment chaque mois.
Je souhaiterais aménager le dernier étage d'un immeuble pour en faire un meublé. La chambre de bonne ferait 8,80m² de surface habitable. Or, elle devrait faire 9m², si je ne me trompe pas, pour être louée. (Il s'agit d'un espace très mansardé, la surface au sol est de 21m²)
Je n'ai pas trouvé d'information précise à ce sujet, j'espère que vous aurez (une fois de plus) la possibilité de m'éclairer.

Clara

Bonjour Clara,

Pour qu'un logement soit considéré comme décent, il doit disposer d'au moins une pièce principale ayant soit :

- une surface habitable au moins égale à 9m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20m ;
- un volume habitable au moins égal à 20m³.

*Bonjour Guillaume,
Je suis un jeune salarié qui
vit encore chez ses parents
et j'hésite entre acheter ma
propre maison ou investir.
Que feriez-vous à ma place ?
Merci !*

Matthieu

Bonjour Matthieu,

Il peut être judicieux d'investir dans un premier temps puis ensuite d'acheter votre maison.

En effet, si vous achetez d'abord votre résidence principale, votre capacité d'endettement risque d'être totalement bloquée.

Car vous allez vous endetter, mais aucun loyer ne va venir compenser cette dette.

Au contraire, si vous réalisez d'abord un investissement locatif, vous allez certes vous endetter mais vous allez percevoir des loyers.

Votre capacité d'endettement restera alors dans le vert, et vous pourrez directement ensuite faire un prêt pour acheter votre résidence principale.

*Bonjour,
Y a-t-il un délai à attendre
entre l'achat de deux biens ?
Lauriane*

Bonjour Lauriane,

Il n'y a aucun délai à respecter entre l'achat de deux biens.

*Bonjour,
Est-ce une bonne idée d'acheter
un appartement dans un pro-
gramme de promoteurs ?
Xavier*

Bonjour Xavier,

En règle générale, les promoteurs vendent au-dessus du prix du marché du neuf.

Or dès que vous avez acheté, votre bien n'est plus neuf et sa valeur devient tout de suite inférieure au prix que vous avez payé.

Achetez votre bien à un prix en dessous du prix du marché pour bénéficier d'une forte rentabilité.

*Bonjour Guillaume,
Pour le même budget, dois-
je m'orienter plutôt vers
une maison que je louerai à
une famille ? Ou plutôt un
immeuble avec plusieurs
petits appartements ?
Olivier*

Bonjour Olivier,

Un petit immeuble sera bien souvent plus rentable qu'une maison. Il y a peu d'acheteurs pour des immeubles (seulement des investisseurs).

Tandis que pour les maisons, il y a les investisseurs mais aussi les familles... Donc davantage de demande, donc prix des prix plus élevés, donc une rentabilité moins bonne.

De plus, si vous avez plusieurs appartements, votre risque locatif est dilué entre les locataires. Si l'un d'eux ne paie pas ou s'en va, les autres loyers continuent à arriver.



NB : N'ayant pas le titre de « conseiller en gestion de patrimoine », la loi française ne nous permet pas de donner des conseils personnalisés. Toutefois, voici ce que nous disons à nos lecteurs dans nos publications, de façon générale.

Pour vous abonner :

Vous n'êtes pas encore membre du *Club Des Investisseurs Immobiliers* et souhaitez recevoir notre publication mensuelle ? Écrivez-nous à

club@objectif-libre-et-independant.fr

Pour nous contacter :

Votre contribution en tant que membre est la bienvenue. Vous pouvez nous écrire pour nous soumettre toute remarque ou question (notamment pour qu'une réponse soit publiée dans la rubrique « courrier des lecteurs »).

Vous souhaiteriez intervenir d'une manière ou d'une autre ? Etre interviewé ? Écrivez-nous à

club@objectif-libre-et-independant.fr

en indiquant bien votre adresse email utilisée lors de la souscription de votre abonnement et en précisant que vous êtes membre du *Club*.

Le Club des Investisseurs Immobiliers - n°16 - juin 2018 - un magazine de la lettre *Objectif Libre et Indépendant*
Rédactrice en chef : Maud Foucaut - **Directeur de la publication :** Guillaume Leblanc