



Althémis

de la stratégie aux actes

GROUPE NOTARIAL



Patrimoine
Entreprise
Immobilier
Famille & Succession
International



SOMMAIRE

3/
ÉDITO

4/
**DE LA STRATÉGIE
AUX ACTES**

6/
**GROUPE
ALTHÉMIS**

8/
PATRIMOINE

10/
ENTREPRISE

12/
IMMOBILIER

14/
**FAMILLE &
SUCCESSION**

16/
INTERNATIONAL

18/
EXPERTISE

ÉDITO

Pourquoi Althémis ?

Dans un environnement juridique, fiscal et économique dont la complexité ne cesse d'augmenter, nos clients ont besoin d'une assistance approfondie.

Du droit de la famille à l'immobilier en passant par le droit patrimonial, le droit des sociétés, le droit international et la fiscalité, Althémis regroupe un ensemble de spécialistes.

Ceux-ci ont une double formation : notariale bien sûr, car c'est la base de notre activité et le socle commun permettant de développer une synergie efficace au service de nos clients ; spécialisée ensuite, car les méandres de la fiscalité, de l'urbanisme, de l'international ou du droit des sociétés imposent fréquemment que le dossier puisse être analysé sous un éclairage spécifique.

Mais cette compétence ne serait rien si elle n'était pas empreinte d'une approche résolument tournée vers le conseil patrimonial et permettant l'adoption de la meilleure stratégie dans le traitement des problématiques soulevées.

Althémis a notamment mis en place un centre de documentation opérationnelle, un service qualité et des groupes de travail inter-offices afin d'assurer le partage de solutions novatrices et sécurisées auprès des 140 notaires et collaborateurs qui composent le groupe. La passion et l'enthousiasme qui nous animent nous permettent de nous inscrire dans la durée au service de nos clients et de leur famille.

Pascal JULIEN SAINT-AMAND
Notaire et Président du groupe Althémis

AL THÉMIS

ALITER d'une autre façon
ALTO progresser, éllever
ALTER autrui

déesse de la JUSTICE,
de la LOI et
de l'ÉQUITÉ

Le sens du nom

Le préfixe AL a plusieurs sources d'origine latine : aliter (d'une autre façon), alto (progresser, éllever), alter (autrui) qui reflètent nos objectifs et nos valeurs.

Thémis est la déesse de la Justice, de la Loi et de l'Équité. Althémis traduit ainsi la volonté de notre groupe notarial de placer le conseil et la recherche de solutions adaptées au cœur de notre activité juridique et fiscale.



DE LA STRATÉGIE AUX ACTES

La signature de notre groupe

« De la stratégie aux actes » reflète cette double dimension : établir les axes d'un conseil sécurisé, d'une stratégie à valeur ajoutée, puis la traduire en actes, en actions concrètes, pour accompagner nos clients et leur famille dans la durée.

Althémis est un groupe notarial composé de femmes et d'hommes qui partagent la même conception du notariat et la même volonté de renforcer la qualité du service apporté à nos clients.

Le notaire a pour vocation et pour mission d'établir les actes juridiques essentiels, en particulier ceux liés au droit de la famille et au droit immobilier. Quel que soit le domaine concerné, la technique notariale doit naturellement s'accompagner d'une dimension de conseil sur le plan juridique et fiscal : situer l'acte envisagé dans un contexte patrimonial général et veiller aux interactions ou éviter les contradictions avec d'autres objectifs, présents ou à venir.

Par ailleurs, nous sommes tout particulièrement conscients que derrière chaque acte ou chaque contrat se trouvent des individus, des familles, des biens, des entreprises.

Au-delà de la réactivité, le rôle du notaire est d'apporter les éléments nécessaires à la bonne compréhension des enjeux et des engagements par les différents signataires : écoute, analyse, créativité,

organisation, présentation de différentes pistes de réflexion, documentation, envoi d'un projet préalable, lettre d'information, autant d'éléments qui participent à augmenter la qualité réelle et la pédagogie du service apporté à nos clients.

Notre démarche s'applique aux champs d'activité traditionnels du notariat que sont le droit immobilier et le droit de la famille, mais également aux domaines du patrimoine, de l'entreprise, de la fiscalité et de l'international.

Patrimoine : schémas d'acquisition, restructuration de la détention, planification de la transmission, démembrement de propriété, adaptation du régime matrimonial, assurance-vie, société familiale, gouvernance d'entreprise, philanthropie.

Entreprise : engagement Dutreil, transmission familiale, constitution et suivi des sociétés, restructuration du capital et ingénierie, pactes d'associés et refonte statutaire, immobilier professionnel, cession et LBO.

Immobilier : acquisition des particuliers et des entreprises, immobilier complexe, audit immobilier, structuration (société civile, démembrement, endettement), financement et garanties, opérations de transmission.

Famille et Succession : choix du lien d'union, protection au sein du couple, relations intra-familiales, divorce et séparation, vulnérabilité et incapacité, prévention des conflits successoraux, règlement des successions.

International : estate planning, mariage et extranéité, immobilier transfrontalier, familles internationales, trust et fiducie.

NOTAIRES ASSOCIÉS

NOTAIRES ASSOCIÉS GROUPE



Pascal JULIEN SAINT-AMAND
Président
PARIS

Bertrand SAVOURÉ
Vice-Président
PARIS

Frank THIÉRY
LE VÉSINET

Muriel CARPON
PARIS

Guillaume LIGET
LE VÉSINET

Sophie GONSARD
LE VÉSINET



Frédéric AUMONT
LYON

Nadia HASSANI-JULIEN SAINT AMAND
ANDRÉSY

Thomas JOUSSELIN
PARIS

Séverine LE GRASSE
LE VÉSINET

Hasina RAKOTONDRAIBE
PARIS

NOTAIRES ASSOCIÉS OFFICE



Baptiste DURAND
AIX EN PROVENCE

Matthieu LEDUC
AIX EN PROVENCE

Victor ANTIN
LYON

Karine LOUVRIER-MAURIN
NANTES



Sandrine LAMERAND
LYON

Thibaut VÉRIÉ
LYON

Nathalie VILLENAVE
SAVOIE



Alexandra MAGNIER
LE VÉSINET

Cindy VUILLEMAIN
ANDRÉSY



◆ SCHÉMAS D'ACQUISITIONS

En direct ou en société
Association des enfants
Choix du financement

◆ RESTRUCTION DE LA DÉTENTION

Régime fiscal
OBO et FBO

◆ PLANIFICATION DE LA TRANSMISSION

Donations simples et partages
Réincorporation de donations antérieures
Dimension transgénérationnelle
Libéralités graduées et résiduelles

◆ DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Acquisition démembrée
Quasi-usufruit
Transmission en nue-propriété ou en usufruit
Echange de droits démembrés

◆ ADAPTATION DU RÉGIME MATRIMONIAL

Changement de régime
Clauses protectrices du conjoint
Prise en compte de l'intérêt des enfants

◆ ASSURANCE-VIE

Clauses bénéficiaires sur mesure
Convention de quasi-usufruit

◆ SOCIÉTÉ FAMILIALE

Adéquation entre objectifs et statuts
Option fiscale

◆ FIDUCIE

◆ GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Accompagnement du dirigeant et de sa famille
Transmission
Statuts et pactes d'actionnaires
Pactes familiaux

◆ PHILANTHROPIE

Définition de la stratégie
Fonds de dotation
Fondations
Environnement fiscal

Une dimension familiale évidente.

Notre approche du patrimoine intègre le couple, et plus largement la famille. Ainsi, l'organisation patrimoniale se conçoit sur plusieurs générations, sans négliger ni la protection du couple, ni l'éventualité de sa séparation. Elle peut aussi intégrer une démarche philanthropique.

Un patrimoine composé de multiples compartiments.

Si on parle généralement du patrimoine comme d'un tout, il est en réalité composé d'une multiplicité de compartiments, qui se recoupent en partie : patrimoine immobilier ou financier, privé ou professionnel, social, moral, philanthropique, détenu en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété, en France ou à l'étranger, possédé seul ou avec son conjoint, ses enfants, ses associés, à recevoir, déjà transmis ou encore à transmettre, par succession, donation ou via l'assurance-vie, détenu en direct ou sous forme de société...

Une fiscalité omniprésente : impôt sur le revenu, sur les plus-values, sur la fortune, impôt sur la mutation (vente, donation, succession), sans omettre les prélèvements sociaux.

Un éclairage patrimonial indispensable. La gestion de patrimoine est devenue une discipline à part entière, avec des professionnels dédiés au sein de différents univers (banques privées, indépendants, family offices, etc) aux côtés desquels le notaire occupe une place spécifique et synergique, centrée sur le conseil juridique et fiscal. Au-delà de cette approche globale, un éclairage patrimonial est pour nous le préalable indispensable à la rédaction de chacun des actes que nous sommes amenés à réaliser.



Retrouvez notre guide pratique
« Chiffres clés de la fiscalité du patrimoine »
sur althemis.fr



Althémis
de la stratégie aux actes

ENTREPRISE

SOUS FORME INDIVIDUELLE, EN SOCIÉTÉ FAMILIALE,
EN SOCIÉTÉ COTÉE, EN GROUPE INTERNATIONAL,
L'ENTREPRISE CONSTITUE UN PATRIMOINE SPÉCIFIQUE
DONT NOUS ACCOMPAGNONS LE DÉVELOPPEMENT
ET LA TRANSMISSION.

→ ENGAGEMENT DUTREIL

Stratégie de transmission
Rédaction
Détenzione directe
Société interposée
Activation et suivi

→ TRANSMISSION FAMILIALE

Donation
Family Buy Out

→ CONSTITUTION ET SUIVI DES SOCIÉTÉS

Forme juridique et fiscale
Approbation des comptes
Adaptation des statuts
Formalités et Greffe

→ RESTRUCTURATION DU CAPITAL ET INGÉNIERIE

Animation de holding
Fusion et scission
Apport partiel d'actif
Filialisation
Réduction de capital
Dividendes en nature

→ PACTES D'ASSOCIÉS ET REFONTE STATUTAIRE

Audit et refonte des statuts
Pactes sur mesure
Actions de préférence et de catégorie

→ IMMOBILIER PROFESSIONNEL

Modalités d'acquisition
Structuration fiscale
Bail commercial et professionnel
Bail à construction
Crédit-bail

→ CESSION ET LBO

Lettre d'intention
Protocole d'accord
Rédaction des actes
Garantie de passif

De la constitution de l'entreprise jusqu'à sa cession ou sa transmission à titre gratuit, le dirigeant doit être accompagné et mettre à profit les meilleures techniques juridiques et fiscales au service de son ambition et de la valorisation de ce patrimoine spécifique.

Les choix fondamentaux sont effectués dès la création de l'entreprise, tant sur la forme sociale à adopter (SA, SAS, SARL...) que sur le statut fiscal et social du dirigeant. Des outils pourront accompagner ou favoriser la croissance de l'activité : augmentation de capital, constitution de groupe, société holding, acquisition de l'immobilier d'entreprise en propriété ou en usufruit, société civile immobilière, exonération IFI...

La cession à un tiers requiert des conseils adaptés pour organiser la société préalablement à la vente, préparer la cessation de l'activité du dirigeant (parfois au profit d'une nouvelle activité), négocier les conditions de la cession et les garanties d'actif et passif, les modalités du paiement du prix, organiser la reprise (éventuellement en LBO).

Des stratégies spécifiques doivent être élaborées dans la perspective d'une transmission familiale. L'anticipation reste le maître mot et la condition d'une transmission réussie, notamment lorsqu'elle est fiscalement accompagnée par un pacte Dutreil. Dans la sphère familiale, de multiples techniques se combinent avec de forts effets de levier. Citons par exemple les pactes d'actionnaires, les donations en nue-propriété ou en pleine propriété, avec ou sans soultes, les holdings familiales, les cessions intrafamiliales, les mandats posthumes.



Pour en savoir plus
althemis.fr



IMMOBILIER

**ACCOMPAGNER NOS CLIENTS DANS LEURS OPÉRATIONS
IMMOBILIÈRES, C'EST ASSURER LA SÉCURITÉ JURIDIQUE
DE LA TRANSACTION, INTÉGRER LES ENJEUX FISCAUX,
ACCOMPAGNER LE FINANCEMENT, ET ÉVENTUELLEMENT
STRUCTURER UN VÉHICULE D'INVESTISSEMENT.**

◆ ACQUISITION DES PARTICULIERS

Structuration et financement
Protection au sein du couple
Non-résidents
OBO immobilier

◆ SOCIÉTÉ CIVILE

Constitution pour l'acquisition
Outil de restructuration
Particularités en cas de cession

◆ IMMOBILIER COMPLEXE

Immeubles familiaux
Immeubles commerciaux et bureaux
Collectivités et institutionnels
Promotion immobilière
Actifs agricoles et viticoles
Spécificités de l'outil professionnel

◆ AUDIT IMMOBILIER

Aspects juridiques et techniques de l'immeuble
Analyse des baux
Urbanisme et construction
Data room

◆ FINANCEMENT ET GARANTIES

Structuration du financement
Analyse stratégique des garanties

◆ OPÉRATIONS DE CESSION

Stratégies en amont
Gestion des plus-values
Répartition spécifique du prix de vente

Imobilier des particuliers. Nous accompagnons nos clients particuliers dans leurs opérations d'acquisition et de cession, qu'il s'agisse de biens affectés à leur usage personnel ou d'immobilier d'investissement.

Lorsque la mise en société est judicieuse, elle est accompagnée par nos départements Patrimoine et Entreprise. Il peut s'agir de sociétés civiles soumises à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, notamment pour les opérations de restructurations portant sur des immeubles déjà détenus.

Nous portons une attention particulière au contexte de l'opération : indivision, démembrement de propriété, opérations de transmission préalables...

Immobilier complexe. Les opérations d'envergure sont naturellement plus complexes, du fait d'une législation foisonnante et multiple, au confluent d'intérêts publics et d'intérêts privés.

Au-delà des compétences en droit de la construction et de l'urbanisme, une organisation du travail spécifique est nécessaire pour accompagner nos clients dans leurs projets : construction ou réhabilitation, transactions portant sur des immeubles complets ou des ensembles commerciaux, cessions de portefeuilles immobiliers ou de parts de sociétés...

Sont aussi à prendre en compte des techniques de financement plus complexes et le développement considérable de la réglementation propre à la protection de l'environnement, notamment en cas de pollution des sols.

Les interactions entre les différents professionnels contribuant au projet et les audits des spécificités du dossier s'effectuent par le biais de data rooms.



Retrouvez notre guide pratique
« Vente et achat immobilier, guide en 5 étapes clés »
sur althemis.fr



FAMILLE & SUCCESSION

**PROTECTION AU SEIN DU COUPLE OU EN CAS DE SÉPARATION,
TRANSMISSION DU VIVANT OU LORS DE LA SUCCESSION,
SAUT DE GÉNÉRATION : LE DROIT DE LA FAMILLE
ET DES SUCCESSIONS EST UN ENJEU POUR TOUS.**

CHOIX DU LIEN D'UNION

Concubinage
PACS
Mariage

PROTECTION AU SEIN DU COUPLE

Testament
Donation entre époux
Adaptation du régime matrimonial

RELATIONS INTRA-FAMILIALES

Familles recomposées
Modes de filiation
Solidarité financière
Approche transgénérationnelle

DIVORCE ET SÉPARATION

Analyse des intérêts patrimoniaux
Liquidation du régime matrimonial
Partage et licitation
Convention d'indivision

VULNÉRABILITÉ ET INCAPACITÉ

Mandat de protection future
Habilitation familiale
Restructuration du patrimoine

PRÉVENTION DES CONFLITS SUCCESSORIAUX

Donation et testament
RAAR et pactes familiaux
Mandat posthume

RÈGLEMENT DES SUCCESSIONS

Conseil stratégique
Analyse patrimoniale et fiscale
Options et cantonnement
Rédaction des actes

Le droit civil et fiscal lié à la famille est un outil de protection des personnes et du patrimoine. D'une famille à l'autre, le curseur de la protection est variable. Dans certains cas il s'agit de privilégier son conjoint, dans d'autres cas les enfants, dans d'autres cas encore il s'agit de trouver un équilibre entre les deux. Pour optimiser la protection de ses proches, tant entre vifs qu'après le décès, les outils sont nombreux et complémentaires. La combinaison retenue dépend de la nature des actifs, du calendrier de la transmission, et de la composition de la famille : adaptation du régime matrimonial, adoption, donation et donation-partage, mandat à effet posthume, renonciation anticipée à l'action en réduction, assurance-vie, etc.

Au sein du couple, des équilibres sont à trouver. Autant l'objectif de protection de l'autre membre du couple est fréquent en cas de décès, autant il est plus rare en cas de séparation ou de divorce. L'équilibre entre ces aspirations contradictoires fait partie de la stratégie à établir : choix du lien d'union, aménagement sur mesure du régime matrimonial, prise en compte de l'existence d'une entreprise dans le patrimoine, etc.

Prévention des conflits et règlement des successions. Nous accompagnons nos clients dans le règlement des successions, en prenant en compte toutes les spécificités de leur situation. Cependant, il est essentiel de pouvoir intervenir en amont pour mieux prévenir les conflits successoriaux et éliminer les difficultés prévisibles. Elles peuvent être liées à la nature des biens, à leur localisation géographique ou aux personnes, notamment en cas de vulnérabilité et d'incapacité.



Retrouvez notre guide pratique
« Les grandes étapes du règlement d'une succession »
sur althémis.fr



Althémis
de la stratégie aux actes

INTERNATIONAL

LA DIMENSION INTERNATIONALE EST PRÉSENTE DANS
LA COMPOSITION DU PATRIMOINE DE NOS CLIENTS,
ET DANS LEUR VIE PERSONNELLE OU PROFESSIONNELLE.
NOS COMPÉTENCES SPÉCIFIQUES PERMETTENT DE DÉFINIR
OU D'ADAPTER LES STRATÉGIES.

→ **ESTATE PLANNING**

Anticipation et accompagnement de la transmission
Rédaction de testaments
Donations internationales

→ **MARIAGE ET EXTRANÉITÉ**

Analyse du régime matrimonial
Contrat de mariage spécifique
Déclaration de loi applicable

→ **IMMOBILIER TRANSFRONTALIER**

Acquisition à l'étranger par un résident de France
Acquisition en France par un non-résident

→ **FAMILLES INTERNATIONALES**

Analys des conséquences
Assistance juridique et fiscale
Solutions patrimoniales adaptées
Départ à l'étranger

→ **TRUST ET FIDUCIE**

Analys des contrats
Conséquences juridiques et fiscales en France

La mobilité est un fait majeur de notre société. Le cadre d'une société internationale n'hésite pas à s'expatrier avec sa famille. L'entrepreneur décide de vivre sa retraite dans un autre pays. Les enfants vont poursuivre leurs études à l'étranger et y restent. Les familles s'internationalisent. Les situations patrimoniales présentant un élément d'extranéité se multiplient logiquement : transferts de résidence, mariages binationaux, donations et successions internationales.

L'extranéité concerne aussi l'organisation du patrimoine. Les investissements immobiliers et financiers sont de plus en plus facilement réalisés hors du pays de résidence habituelle (résidence secondaire, investissement locatif, assurance-vie...). Les français investissent à l'étranger. Les étrangers investissent en France.

La coexistence de plusieurs systèmes juridiques et fiscaux est une source de complexité. En effet, toute opération internationale engage au moins deux systèmes de droit différents (donation par un résident français à un résident américain, acquisition d'un immeuble à Paris par un résident belge...), et parfois plus (mariage entre un allemand et une canadienne qui décident de vivre en France, succession d'un résident italien au profit d'un résident français comprenant une maison en Espagne...). Il est rare que ces systèmes cohabitent harmonieusement. Le droit international offre cependant des solutions, par l'analyse précise de chacun des droits concernés.

Althémis est membre fondateur de Lexunion, réseau international de spécialistes du droit et de la fiscalité, créé il y a plus de 20 ans avec des partenaires étrangers.

Lexunion regroupe plus de 2.000 experts fiscaux, notaires et avocats dans de nombreux pays d'Europe. Des correspondants aux Etats-Unis, au Moyen-Orient et en Asie sont également des partenaires actifs.

La finalité du réseau est de permettre une coopération entre membres au service des clients de chacun. Concrètement, chaque membre de Lexunion peut faire appel à un autre dans un pays étranger, dès qu'il rencontre un dossier plurinational.

>> Pour en savoir plus : lexunion.com



lexunion
International Legal & Notarial Strategies



Althémis
de la stratégie aux actes

EXPERTISE

NOUS AVONS CHOISI DE NOUS INVESTIR
DANS LA RÉDACTION D'ÉTUDES, D'OUVRAGES OU
DE CONTRIBUTIONS TECHNIQUES POUR PERMETTRE
DE NOURRIR UNE RÉFLEXION EXIGEANTE
ET POINTUE, AU SERVICE DES CLIENTS.

◆ MEMENTO PATRIMOINE

Éditions Francis Lefebvre
Démembrement de propriété
Assurance-vie et contrats de capitalisation
Stock-options et attributions gratuites d'actions
Régimes matrimoniaux
Protection du conjoint survivant

◆ MEMENTO DROIT DE LA FAMILLE

Éditions Francis Lefebvre
Familles recomposées
Assurance-vie
Démembrement de propriété
Professionnels de la gestion de patrimoine

◆ LES HOLDINGS

Éditions Francis Lefebvre

◆ PACTES D'ACTIONNAIRES ET ENGAGEMENTS DUTREIL

Éditions Francis Lefebvre

◆ ASSURANCE-VIE ET CONTRATS DE CAPITALISATION

Éditions Francis Lefebvre

◆ INGÉNIERIE PATRIMONIALE : QUESTIONS PARTICULIÈRES DANS UN CONTEXTE FRANCO-BELGE

Éditions Larcier

◆ LA TRANSMISSION

108^e Congrès des Notaires de France
Rapporteur général

◆ REVUES SCIENTIFIQUES

Agefi Actifs
Droit & Patrimoine
Ingénierie patrimoniale
Profession CGP
Revue Fiscale du Patrimoine
Revue de planification patrimoniale belge
Semaine Juridique Notariale et Immobilière
Solution Notaire Hebdo

◆ PRESSE

Conseils des Notaires
Le Figaro
Le Particulier
Le Point
Les Echos


Althémis
Rencontres Internationales

Avec les Rencontres Internationales, Althémis propose chaque année un rendez-vous unique associant des spécialistes internationaux reconnus de la planification patrimoniale transfrontalière. Dès la première édition en 2013, nous avons eu à cœur que les Rencontres Internationales soient très opérationnelles : elles sont organisées par des praticiens pour des praticiens. Plus qu'une conférence, il s'agit d'une journée d'échanges qui apporte des solutions concrètes et sécurisées.

Retrouvez toutes les informations sur rencontres-althemis.com

GROUPE NOTARIAL

140 NOTAIRES ET COLLABORATEURS

PARIS

17 rue Viète
75017 PARIS
Tél +33 (0)1 44 01 25 00
althemis.paris@althemis.notaires.fr

ANDRÉSY

19-21 rue de la Gare
78570 ANDRÉSY
Tél +33 (0)1 39 27 10 10
althemis.andresy@althemis.notaires.fr

LE VÉSINET

26 rue du Marché
78110 LE VÉSINET
Tél +33 (0)1 30 09 42 00
althemis.levesinet@althemis.notaires.fr

AIX EN PROVENCE

4 cours Mirabeau
13100 AIX EN PROVENCE
Tél +33 (0)4 42 90 00 60
accueil.aix@althemis-excen.notaires.fr

NANTES

5 rue Boileau
44000 NANTES
Tél +33 (0)2 52 59 48 75
althemis.nantes@althemis.notaires.fr

LYON

105 rue du Président Edouard Herriot
69002 LYON
Tél +33 (0)4 72 76 03 70
althemis.lyon@althemis.notaires.fr

SAVOIE

39 route d'Annemasse
74160 COLLONGES SOUS SALÈVE
Tél +33 (0)4 58 17 05 35
althemis.dessavoie@althemis.notaires.fr

5 PÔLES D'EXPERTISE

pour vous accompagner de la stratégie aux actes



PATRIMOINE



ENTREPRISE



IMMOBILIER



FAMILLE
& SUCCESSION



INTERNATIONAL