

Définir la bonne stratégie patrimoniale

Audrey et Hervé souhaitent vendre leur appartement et acheter une maison dans l'ouest lyonnais. Comment procéder et quelle stratégie de placement mettre en place après ? Telles sont leurs préoccupations. © PAR PATRICIA ERB

Audrey et Hervé sont enseignants dans le secteur public. Début juin, Hervé a obtenu sa mutation. Ils vont enfin pouvoir s'installer avec leur fils près de leur lieu de travail, dans la banlieue ouest de Lyon. Il s'agit maintenant de trouver la maison de leurs rêves et de vendre leur appartement, un agréable 3 pièces, à Lyon. Avec son box fermé, il est estimé à 370 000 €. Acheté en 2011, il est entièrement payé. En 2018, Audrey et Hervé ont acquis un appartement sur plan dans le cadre du dispositif Pinel, ce qui leur vaut d'être non imposables. Trois ans plus tard, ils ont réalisé un autre investissement locatif, cette fois dans l'ancien. Au total, ils paient 1 400 € de mensualité de crédit pour ces deux biens, qui sont couvertes par les loyers. Chaque mois, il reste au couple entre 800 et 1 000 €, qu'ils épargnent. Leurs livrets réglementés sont presque à leur plafond. Ils ont ouvert deux assurances vie en euros, pour un total de 10 000 €, mais ils ont arrêté



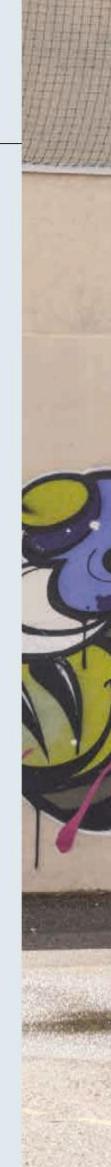
Pacsé, le couple envisage d'acheter ensemble une maison familiale. Patricia Erb, journaliste au *Particulier*, lui explique comment concrétiser l'opération dans de bonnes conditions.

de les alimenter depuis que la compagnie prélève des droits d'entrée. Avec la vente de leur appartement et leurs économies, ils peuvent compter sur un apport de 425 000 €. Ils visent une maison de 500 000 € et estiment leur besoin d'emprunt aux alentours de 100 000 €. Ils s'interrogent sur l'opportunité et la possibilité de vendre et d'acheter simultanément, quitte à souscrire un prêt relais, puis sur la stratégie à mener pour reconstituer leur épargne.

NOTRE DIAGNOSTIC

À 40 ans, Audrey et Hervé sont déjà propriétaires de leur résidence principale et de deux biens locatifs. Ce qui ne les empêche pas de continuer à mettre de l'argent de côté. Mais pour l'heure, leur priorité est l'achat de leur future maison, et ils veulent mener cette opération dans les meilleures conditions.

Parallèlement, le couple doit réfléchir aux conséquences de ses choix et vérifier si les solutions qu'il a adoptées jusqu'ici correspondent bien à ses souhaits. En effet, pas question de mariage pour Audrey et Hervé, qui se sont pacsés en 2008. Or, outre le fait qu'il offre moins de souplesse par rapport au mariage, le pacs n'ouvre pas droit à la pension de réversion pour le survivant. Audrey et Hervé ont signé chacun un testament prévoyant de tout laisser à l'autre en cas de décès. Dans le principe, c'est une bonne chose car, en l'absence de testament, le pacs ne permet pas aux partenaires d'hériter l'un de l'autre.





De plus, sur le plan fiscal, le partenaire bénéficiaire de telles dispositions est exonéré de droits de succession. Mais, depuis, ils ont eu Noah, qui a 7 ans aujourd'hui. « *Les enfants sont des héritiers réservataires*, rappelle Sophie Chupin, notaire au groupe Althémis, à Nantes. *Le testament rédigé par chacun des partenaires, qui lègue tout à l'autre en pleine propriété, ne peut pas s'appliquer en totalité. En présence d'un enfant, la part dont chacun peut disposer librement est de la moitié de son patrimoine. Ce qui signifie qu'en cas de*

décès, la moitié du patrimoine du défunt reviendra au survivant, l'autre ira à l'enfant, en pleine propriété. » Si celui-ci est mineur, le parent survivant sera son administrateur légal. À sa majorité, sauf si un partage a été réalisé après le premier décès, l'enfant pourra provoquer le partage pour percevoir sa part en pleine propriété. « *À la différence du mariage, qui permet au conjoint survivant de choisir entre la pleine propriété, l'usufruit ou une quotité en usufruit et en pleine propriété, le pacte n'offre pas les quotités spéciales*

370 000 €

Valeur estimative de la résidence principale

55 000 €

Montant de l'épargne financière

60 000 €

Revenus annuels du couple

réservées aux époux, précise la notaire. *Si l'idée du mariage est totalement écartée, il convient de réfléchir avec les partenaires à une solution sur mesure par testament. Par exemple, transmettre au survivant la résidence principale en pleine propriété, les biens locatifs ou l'un des biens en usufruit...»*

Il est très probable que les testaments actuels du couple, « *recopiés sur internet* », comme le dit Audrey, ne soient pas adaptés. Une consultation chez un notaire, suivie de la rédaction d'un acte, s'impose. Rien ne justifie de s'en exonérer, surtout pas le coût : entre 350 et 500 € pour les deux testaments.

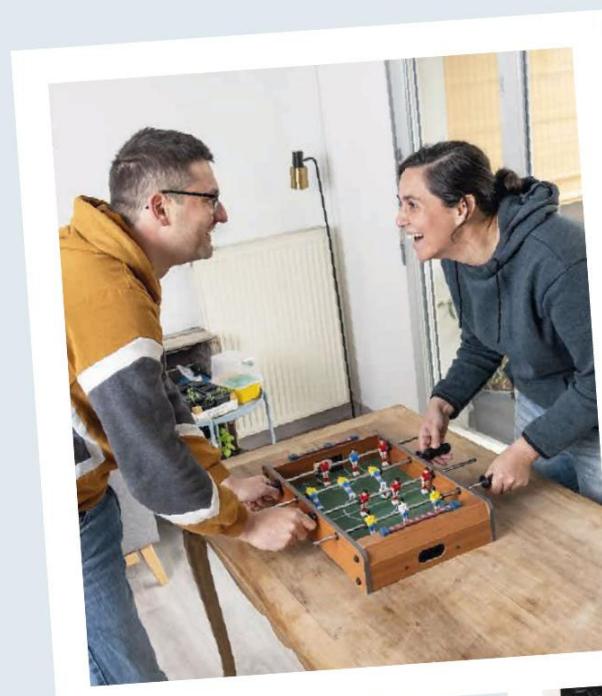
Dans le même esprit, Audrey et Hervé ont acheté leur appartement pour moitié chacun, mais Audrey a participé davantage qu'Hervé. Ce souci de partage se conçoit tant que tout va bien, mais il peut prendre une autre tournure en cas de séparation... La signature d'un acte de remplacement des fonds est donc conseillée.

CONSEIL N° 1 VENDRE AVANT D'ACHETER

Depuis qu'ils ont appris la mutation d'Hervé, tous deux ont décidé de mettre en vente leur appar-

... tement et de chercher un bien à louer en attendant. C'est la décision la plus sage. En visant une propriété d'environ 500 000 € (plus 40 000 € de frais, environ), avec un apport de 425 000 € (prix de vente attendu de leur appartement + épargne disponible), ils devront emprunter 115 000 €. « *Le couple risque d'être coincé par le taux d'usure*, met en garde Christophe Viornery, courtier associé d'Empruntis à Lyon et Ecully. *Compte tenu de leur âge, et avec un taux hors assurance de 3,92 %, leur taux annuel effectif global [TAEG, taux tous frais compris, incluant le montant de l'assurance invalidité-décès, Ndlr] serait de 4,91 %.* Or, le taux d'usure a été fixé en juin à 4,68 % [il augmente tous les mois, Ndlr]. Il leur faudrait alors trouver une assurance en délégation, moins chère que l'assurance de la banque. »

Par ailleurs, dans la conjoncture actuelle, il semble impossible d'acheter avant de vendre en souscrivant un prêt relais. « *Les banques anticipent une baisse des prix de l'immobilier*, assure Christophe Viornery. Conséquence, elles ne retiennent que 60 ou 70 % de la valeur estimée des biens. » Cela correspond, pour un appartement de 370 000 €, à 259 000 € dans le meilleur des cas. Pour boucler leur opération immobilière, Audrey et Hervé devraient alors emprunter 230 000 € et non plus 115 000 €. Mais dans ce cas, ils dépasseraient les 40 % de taux d'endettement! « *En revanche, dès qu'ils ont un acquéreur et signé un compromis de vente, s'ils trouvent une maison qui leur plaît, ils peuvent faire une proposition d'achat, avec une condition suspensive de vente de leur bien*



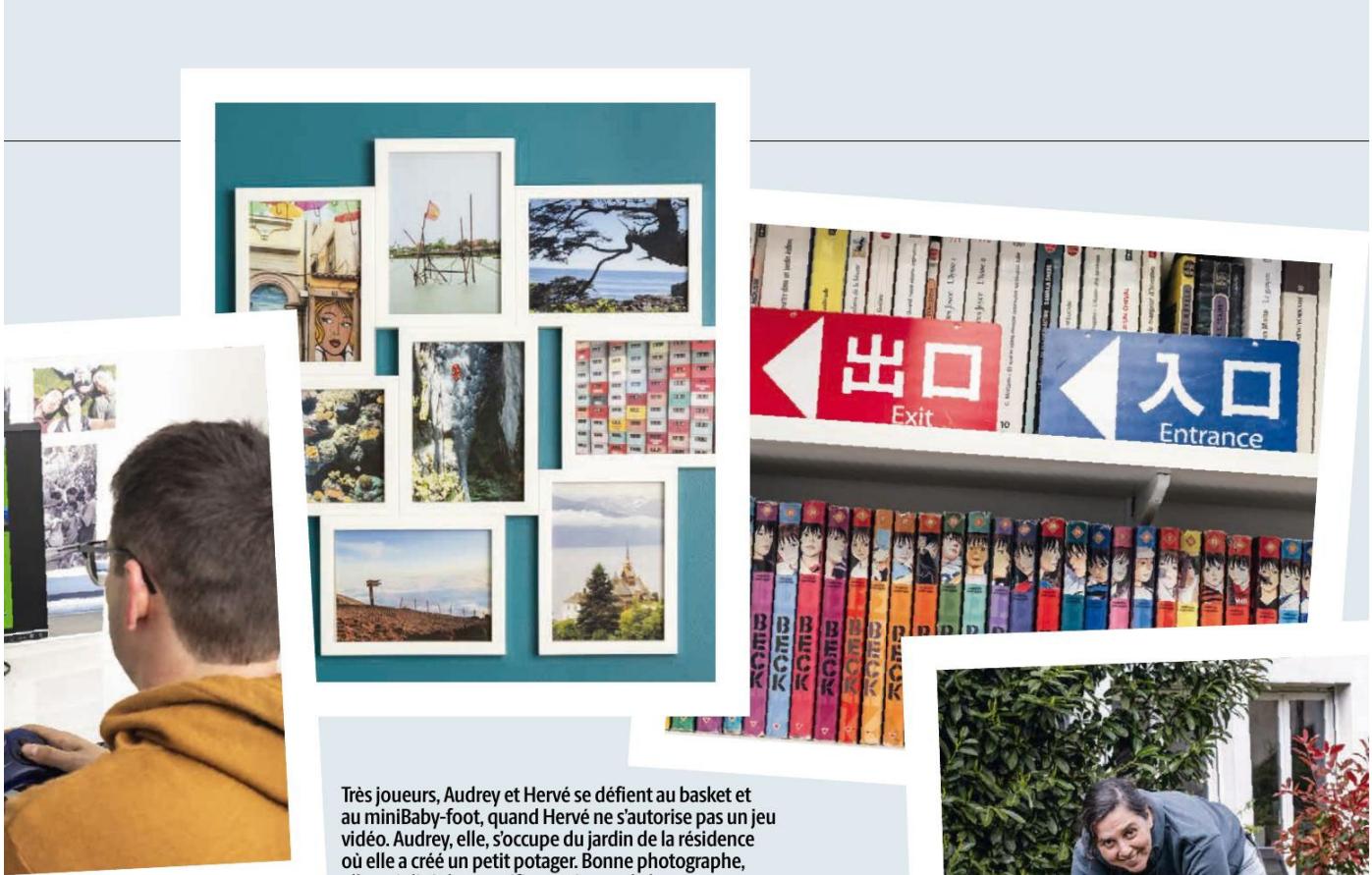
Audrey et Hervé vont puiser dans leurs économies pour acheter, ils devront reconstituer leur épargne de précaution ensuite

actuel. Les vendeurs acceptent aujourd'hui plus facilement de telles clauses si un compromis a été conclu», explique le courtier.

CONSEIL N° 2 SIGNER UN ACTE PRÉCISANT L'ORIGINE DES FONDS

Quand Audrey et Hervé ont acheté leur appartement à Lyon, Audrey a bénéficié d'une donation

de 100 000 € de ses parents, qui lui a servi d'apport. Pourtant, ils sont propriétaires en indivision à 50-50 dans l'acte d'achat. « *Il est préférable qu'il y ait une concordance entre les droits juridiques et les droits financiers. Cela évite un contentieux potentiel en cas de situation de crise dans le couple. La vente de l'appartement et l'achat de la maison constituent une bonne opportunité de "regulariser" la situation* », commente la notaire Sophie Chupin. Elle conseille de rédiger un acte de remplacement des fonds a posteriori, avec un notaire. Dans ce document, Audrey indiquera que la donation reçue de ses parents a été utilisée pour acquérir l'appartement lyonnais, et Hervé reconnaîtra que cette somme a contribué à l'achat. « *Le droit de propriété reste de 50-50, mais une créance d'Audrey à l'égard d'Hervé*



Très joueurs, Audrey et Hervé se défient au basket et au miniBaby-foot, quand Hervé ne s'autorise pas un jeu vidéo. Audrey, elle, s'occupe du jardin de la résidence où elle a créé un petit potager. Bonne photographe, elle a réalisé de magnifiques tirages de leurs voyages.

est ainsi reconnue et le prix de vente peut donc être liquidé en la prenant en compte. Audrey percevra une quote-part du prix de vente plus importante, complète la notaire. Lors de l'acquisition de la maison, si Audrey souhaite réinvestir les fonds, le couple aura cette fois intérêt à indiquer, dans l'acte d'achat, la véritable répartition de la propriété en fonction de la contribution de chacun. »

Cependant, cette façon de procéder ne correspond pas à la philosophie d'Audrey et Hervé, qui ne veulent pas tenir compte de l'origine des fonds en cas de décès, mais seulement en cas de séparation. « Le pacs n'est pas l'outil qui convient si le couple souhaite des clauses différentes selon la cause de la rupture, séparation ou décès. Pour aboutir à un tel résultat, le mariage, précédé d'une convention

matrimoniale adaptée, présente plus de souplesse et de possibilités techniques », conclut la notaire.

CONSEIL N°3 REMETTRE DEL'ARGENT DE CÔTÉ

Pour l'achat de sa maison, le couple entend utiliser la quasi-totalité de son épargne financière. Tous deux ne garderont que les deux assurances vie (10 000 €) et le Livret A de leur fils (5 600 €). S'ils empruntent 115 000 € aux conditions avancées par Empruntis, ils auront une mensualité de 675 €. Il leur restera une capacité d'épargne de 200 à 300 € par mois. « Le couple doit reconstituer son épargne de précaution, préconise Florence Brau-Billod, conseillère en gestion de patrimoine à Marseille. Il s'agit de se protéger d'un aléa sur un risque immobilier. Livret A, livret de développement durable et solidaire



ou assurance vie en euros sont des outils d'épargne sécuritaires. On considère qu'il faut avoir environ 6 mois de revenus de côté à titre de bouée de secours, soit 30 000 € dans le cas d'Audrey et Hervé. » Ce n'est que lorsqu'ils auront reconstitué leur matelas de sécurité qu'ils pourront choisir des placements plus dynamiques, comme des assurances vie en unités de compte avec une partie en actions. ■