

**Association Française des  
Conseils en Gestion de Patrimoine Certifiés  
CGPC**

---

Affiliée au Certified Financial Planner Board of Standards  
et à l'International Certified Financial Planners Council  
*Association déclarée loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 (et textes subséquents)*

---

**1999**

**EXAMENS DE CERTIFICATION**

---

**Unité de valeur 5**

**Synthèse - diagnostic et conseil patrimonial global**

*Durée : 3 heures*

*Coefficient 2*

*Documents à disposition : Néant*

---

Siège social : 29 rue Taitbout - 75009 PARIS  
Adresse de correspondance : 5, avenue Percier - 75008 Paris - Tel. 01 44 35 50 00 - Fax. 01 44 35 50 50  
e-mail : cgpc@sogip-banque.fr

**U.V. 5**  
**CAS DE SYNTHESE : Dossier LACHANCE**

**I - SUJET**

**6 millions de Francs !** Tel est le gain que vient de réaliser Monsieur LACHANCE à l'occasion du dernier tirage du Loto.

Ayant besoin d'être conseillé par un professionnel, Monsieur LACHANCE vous consulte sur la vive recommandation de l'un de vos anciens et importants clients...Il vous précise qu'il n'a jamais été en situation d'avoir à gérer une « fortune ». Les quelques opérations qu'il a réalisées ne relèvent pas d'une stratégie précise mais ont été faites au hasard de rentrées d'argent et de contacts avec des professionnels de l'immobilier.

Ce gain donne à Monsieur LACHANCE l'occasion de bâtir avec vous un véritable plan d'action centré sur quelques thèmes qui lui paraissent prioritaires :

- Augmenter les sommes disponibles en retraite afin d'assurer le maintien d'un train de vie identique à celui que le ménage mène aujourd'hui. L'acquisition d'un nouveau bien immobilier est évoquée en dépit des déboires rencontrés sur les investissements actuels.
- Obtenir la meilleure valorisation des capitaux en optimisant la fiscalité mais sans recourir à des opérations hasardeuses de défiscalisation.
- Renforcer la protection du conjoint au cas où Monsieur LACHANCE décéderait le premier.
- Amorcer le processus de transmission du patrimoine au profit des enfants, sachant que la fille aînée de Monsieur et Madame LACHANCE voudrait acheter un appartement d'une valeur de 1 million de francs et qu'elle pourrait assumer le remboursement d'emprunt de 600.000 francs sur 12 ans. Monsieur LACHANCE n'envisage pas de faire simultanément une donation à son fils qui n'a aucun projet de nature comparable. Il souhaiterait, en revanche commencer à organiser la transmission après son décès.
- Conserver la faculté de faire évoluer le dispositif mis en place grâce à vos conseils si les données de l'environnement familial ou réglementaire venaient à changer.

**INFORMATIONS RELATIVES A LA FAMILLE :**

Monsieur Alain LACHANCE : Né le 01-01-1944 (55 ans)  
Cadre dans le secteur BTP depuis le début de sa carrière professionnelle (1968).  
Rémunération actuelle brute : 550.000 francs par an.

Madame Blanche LACHANCE : Née le 01-02-1947 (52 ans)  
Sans profession depuis 1974, après avoir été institutrice pendant 5 ans.  
Monsieur et Madame LACHANCE sont mariés depuis 1970, sans contrat et n'ont procédé depuis cette date à aucune libéralité entre vifs.

Deux enfants : Chantal, née en 1973 ; mariée et indépendante financièrement,  
Didier, né en 1974, célibataire, indépendant financièrement.

## **ETAT DES BIENS POSSEDES PAR LA FAMILLE :**

(tous les biens sont communs, aucun héritage à venir)

<b>BIENS</b>	<b>VALEUR VENALE (FRANCS)</b>	<b>COMMENTAIRES</b>
<b>A C T I F</b>		
Résidence secondaire	600.000	
Locatif d'habitation (Nancy)	800.000	Note 1
Locatif d'habitation (Metz)	800.000	Note 2
Plan d'Epargne d'Entreprise	150.000	
Assurance Vie	505.000	Note 1
Assurance Vie	280.000	Note 2
SICAV monétaires	100.000	

<b>P A S S I F</b>		
Emprunts sur locatifs	1.050.000	Notes 1 et 2

Note 1 : Locatif pour le moment sans locataire – Contentieux en cours, travaux à prévoir (200.000 francs ). Rendement théorique : 5%.

Financement par un crédit remboursable in fine : 1995 / 2007 - 600.000 francs à 9%.

Remboursement par adossement d'un contrat d'assurance-vie (multisupport de 400.000 francs à l'origine, totalement investi en obligations).

Note 2 : Locatif loué 30.000 francs par an après charges.

Financement par crédit remboursable in fine : 1997 / 2007 - 450.000 francs à 7%.

Remboursement par adossement d'un contrat d'assurance-vie (multisupport de 250.000 francs à l'origine, totalement investi en obligations)

### Eléments de budget :

Loyer résidence principale : 110.000 francs (dont charges locatives 15.000 francs)  
Impôt sur le Revenu : à calculer  
Dépenses courantes : 230.000 francs  
Capacité d'épargne actuelle : totalement dépendante de l'encaissement des loyers.

Retraite : envisagée à 60 ans. Un chiffrage récemment réalisé aboutit à une pension annuelle brute de 250.000 francs. On considérera que la pension de réversion correspondra à 50% de ce montant.

Prévoyance : Le contrat collectif, lié à la présence dans l'entreprise, prévoit le versement d'un capital au conjoint de 300% du salaire pour un décès « toutes causes » avec doublement en cas de décès accidentel.

## EXAMEN DE CERTIFICATION EN GESTION DE PATRIMOINE

Total des points : 120

### II - QUESTIONS

#### A) DIAGNOSTIC ET ORIENTATION GENERALE DU CONSEIL

→ A partir des informations qui vous ont été données, présenter les calculs, ratios, et tous éléments d'analyse qui vous paraîtraient utiles pour établir le diagnostic et répondre aux questions du prospect.

(question notée sur 24 points – temps maximum conseillé : 1 heure)

→ En utilisant ces éléments, quel est votre diagnostic de la situation actuelle ?

(question notée sur 18 points)

#### B) PROPOSER A MONSIEUR LACHANCE DES SOLUTIONS QUI REPENDENT A SES ATTENTES

→ Faire en sorte que la famille LACHANCE puisse maintenir en retraite son train de vie actuel

(question notée sur 24 points)

→ Ce problème réglé, proposer et justifier un schéma d'investissement pour le solde des gains reçus

(question notée sur 24 points)

→ Proposer des mécanismes pour renforcer la protection du conjoint en cas de disparition de Monsieur LACHANCE

(question notée sur 18 points)

→ Proposer des solutions pour démarrer le processus de transmission du patrimoine aux enfants

(question notée sur 12 points)

### NOTES :

→ Les quatre dernières questions pourront être traitées dans l'ordre de votre choix.

→ Il va de soi que certaines solutions pourront satisfaire plusieurs objectifs simultanément. Il vous appartiendra de le faire ressortir, sachant qu'il ne s'agit pas ici de dresser un catalogue de produits financiers, mais de proposer une démarche cohérente et argumentée mettant en lumière les caractéristiques propres à chaque disposition conseillée.

Le but de l'exercice n'étant pas de réaliser des calculs au franc près, les chiffres pourront être arrondis.

