

**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)*

---

**EXAMENS DE CERTIFICATION**

**2000**

**CORRIGE**

---

**Unité de valeur 5**

**Synthèse - diagnostic et conseil patrimonial global**

*Durée : 3 heures 30*

*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

## UV 5 – CAS LEGRAND

### Remarque liminaire :

Le but de cette UV de synthèse n'est pas de vous faire réaliser un travail de rédaction parfait au plan académique non plus que de vous demander une description exhaustive des solutions que vous proposerez.

L'objectif auquel vous devez tendre sera de faire comprendre à votre lecteur (LE CLIENT) votre démarche intellectuelle selon le schéma simple suivant :

- ✓ D'où part-on ?
- ✓ Pour atteindre quels objectifs ?
- ✓ Par quels moyens ?

Ce cas a été construit autour de quelques questions naturellement complémentaires mais que vous pourrez traiter en autant de rubriques distinctes.

Au plan de la forme ce travail écrit devrait constituer la trame de ce que serait le rapport oral de votre diagnostic et de vos conclusions argumentées. Préférez donc des phrases courtes et précises à de longs développements confus.

## **PRESENTATION DU CAS**

### FAMILLE :

Monsieur LEGRAND : 58 ans  
Madame LEGRAND : 55 ans  
Mariés – Régime de la séparation de biens.  
Aucune disposition successorale prise à ce jour.  
2 filles (Anne et Brigitte) âgées respectivement  
de 30 et 28 ans. Totalemment indépendantes  
financièrement.

### SITUATION FINANCIERE DE LA FAMILLE :

cf. annexe 1

### BUDGET FAMILIAL :

cf. annexe 2

### CONTEXTE PROFESSIONNEL :

Monsieur LEGRAND est PDG de l'entreprise  
qu'il a créée en 1990 (capital de départ : 1 MF).  
Il vient de signer un protocole de vente (cf.  
infra) mais restera PDG pendant 4 ans puis  
partira en retraite en ne conservant aucune  
activité.  
Détail en annexe 3.

### OBJECTIFS :

- ✓ Dans l'immédiat (2000/2001) : aucun projet mais volonté de pouvoir saisir une opportunité qui se présenterait ; gérer au mieux le premier paiement de la vente.
- ✓ Dans les 2 années précédant la cessation d'activité : achat d'un appartement sur la Côte d'Azur. (2,5 MF environ) Monsieur LEGRAND s'interroge sur le financement de l'opération (achat comptant ou à crédit – forme et durée de l'emprunt – garanties nécessaires....)
- ✓ En retraite parfaire le dispositif de protection de la famille et de transmission sachant que la priorité absolue sera donnée à la protection de Madame LEGRAND et que les dispositions destinées aux enfants ne correspondraient qu'à une logique d'optimisation fiscale.

# QUESTIONS

- 1) Quel est votre diagnostic de la situation de départ ?  
Indiquez les chiffres-clés qui vous permettront d'organiser votre réponse.

*Temps maximum conseillé pour cette partie : 2 heures*  
*Barème : 10/40*

- 2) Monsieur LEGRAND va recevoir dans quelques mois une somme de 3MF. Quelle affectation lui proposez-vous pour les capitaux en fonction de ses objectifs ?

*Barème 10/40*

- 3) A terme des 2 ans, il souhaiterait acheter un appartement dans le midi (s'ajoutant à l'immobilier actuel). Comment monter l'opération sachant que le budget envisagé serait de 2,5 MF environ ?

*Barème 8/40*

- 4) En retraite Monsieur et Madame LEGRAND voudraient conserver un train de vie comparable à celui qui est le leur aujourd'hui. Ils ont entendu parler, en particulier, des mécanismes de rente viagère et seraient plutôt favorables à cette solution.... Que leur conseillez-vous ?

*Barème 5/40*

- 5) Comment assurer la protection de Madame LEGRAND en cas de prédécès de monsieur ?  
Comment amorcer un processus de transmission aux enfants sans mettre en péril les objectifs de sécurité des parents évoqués précédemment ?

*Barème 7/40*

## ANNEXE 1

### BILAN FAMILIAL

	Actif		Passif
	Monsieur	Madame	C.R.D *
Entreprise familiale	10.000.000		
Résidence principale (Lyon)	2.000.000		280.000 (1)
Résidence secondaire (montagne)	1.000.000		
Appartement loué (Lyon)	800.000		220.000 (2)
Appartement loué (Lyon)		800.000	280.000 (3)
Obligations (SICAV de capitalisation)	400.000	600.000	
SICAV monétaires	300.000	600.000	

\*Capital restant dû.

(1) Capital emprunté : 1.000.000 en 1988 – 6 % (taux renégocié) - 15 ans      Annuité : 103.000

(2) Capital emprunté : 600.000 en 1993 – 6 % (taux renégocié) - 10 ans      Annuité : 81.000

Loyer imposable avant abattement : 40.000 F/ an

(3) Capital emprunté : 500.000 en 1996 – 6 % - 8 ans      Annuité : 80.000

Loyer imposable avant abattement : 40.000 F/ an.

Garantie des emprunts : Tous les emprunts font l'objet d'une assurance décès à 100 % sur la seule tête de l'emprunteur.

## ANNEXE 2

### ELEMENTS DE BUDGET

Rémunération annuelle brute :	1.200.000 francs
nette :	960.000 francs

Loyers encaissés nets de charges :	80.000 francs
------------------------------------	---------------

Total des revenus disponibles : 1.040.000

Impôt sur le revenu	295.000 (TMI 54 %)
Taxes foncières et d'habitation	50.000
Remboursements d'emprunts	265.000
Loisirs	40.000
Dépenses courantes	350.000

Total dépenses : 1.000.000

### ELEMENTS PERIPHERIQUES DE LA REMUNERATION

- En cas de décès de Monsieur LEGRAND par maladie : capital versé à Madame 3 MF.
- En cas de décès par accident : 6MF.

RETRAITE FUTURE BRUTE (à 62 ans) 40 % du dernier salaire brut soit 480.000 F

### ANNEXE 3

#### **VENTE DE L'ENTREPRISE (S.A au capital de 1MF inchangé depuis l'origine)**

Protocole signé en juillet 2000 – Montant de la transaction : 10 MF

Paiements	34 % :	Septembre 2000	3.000.000
	33 % :	Septembre 2002	3.300.000
	33 % :	Septembre 2004	3.700.000

## ANNEXE 4

### I Barème de l'Impôt sur le Revenu

Revenu par part	Impôt brut	Taux
N°excédant pas 26 230 F	I = 0	0,0 %
Compris entre :		
26 231 F et 51 600 F	I = (R x 0,105) – (2 754,15 x N)	10,5 %
51 601 F et 90 820 F	I = (R x 0,24) – (9 720,15 x N)	24 %
90 821 F et 147 050 F	I = (R x 0,33) – (17 893,95 x N)	33 %
147 051 F et 239 270 F	I = (R x 0,43) – (32 598,95 x N)	43 %
239 271 F et 295 070 F	I = (R x 0,48) – (44 562,45 x N)	48 %
Au-delà de 295 071 F	I = (R x 0,54) – (62 266,65 x N)	54 %

### II Barème de l'ISF

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux (en %)
N°excédant pas 4 700 000 F	0
Comprise entre 4 700 000 F et 7 640 000 F	0,55
Comprise entre 7 640 000 F et 15 160 000 F	0,75
Comprise entre 15 160 000 F et 23 540 000 F	1,00
Comprise entre 23 540 000 F et 45 580 000 F	1,30
Comprise entre 45 580 000 F et 100 000 000 F	1,65
Supérieur à 100 000 000 F	1,80

### III Barèmes droits de succession

- **Transmission en ligne directe**

Montant	Taux en %	Déduire
N°excédant pas 50 000 F	5	–
Compris entre 50 001 F et 75 000 F	10	2 500
Compris entre 75 001 F et 100 000 F	15	6 250
Compris entre 100 001 F et 3 400 000 F	20	11 250
Compris entre 3 400 001 et 5 600 000 F	30	351 250
Compris entre 5 600 001 F et 11 200 000 F	35	631 250
Au-delà de 11 200 000 F	40	1 191 250

- **Transmission entre époux**

Montant	Taux en %	Déduire
N°excédant pas 50 000 F	5	–
Compris entre 50 001 F et 100 000 F	10	2 500
Compris entre 100 001 F et 200 000 F	15	7 500
Compris entre 200 001 F et 3 400 000 F	20	17 500
Compris entre 3 400 001 et 5 600 000 F	30	357 500
Compris entre 5 600 001 et 11 200 000 F	35	637 500
Au-delà 11 200 000 F	40	1 197 500

## CORRECTION

### I CHIFFRES CARACTERISTIQUES ET COMMENTAIRES

#### A ANALYSE DU BILAN ET DU BUDGET ACTUEL

Total du bilan (hors entreprise).	6,5 MF
Dette	<u>0,780 MF</u>
TOTAL	5,720 MF

Compte tenu des abattements autorisés (résidence principale et appartements locatifs ; dettes) le ménage se situe à la limite de l'ISF mais le dépassera significativement quant il aura encaissé le produit de cession de l'entreprise.

⇒ Composition de l'actif.

Immobilier	71 %
Valeurs mobilières	15 %
Liquidités	14 %

A noter l'absence d'assurance-vie, non nécessaire aujourd'hui mais qui trouvera une place naturelle avec la disparition du contrat de prévoyance.

Répartition entre les époux :

Monsieur	70 %
Madame	30 %

Avec la vente de l'entreprise (après impôts sur les plus-values) Monsieur LEGRAND possédera environ 87 % du total.

⇒ Analyse de portefeuille.

- Aucune action alors qu'il n'est pas fait état de projet d'investissement à court terme.
- Liquidités beaucoup trop importantes dans ce contexte, compte tenu de la baisse des taux.
- Rentabilité du patrimoine : bonne pour l'immobilier mais potentiel de réalisation de plus-values non utilisé sur le portefeuille.  
A noter que les immeubles loués dégagent aujourd'hui un résultat fiscal positif compte tenu de la maturité des emprunts.

⇒ Budget.

Equilibré mais à peu près aucune capacité d'épargne compte tenu de l'IR et des remboursements d'emprunts. Ceux-ci, cependant disparaîtront avant le départ en retraite.

⇒ Vente de l'entreprise.

La plus-value réalisée (9 MF) entraînera un impôt (26 %) de 2,34 MF.

L'augmentation de situation nette résultant de la cession sera ainsi de : 10 - 2,34 : 7,66 MF.

## B. SITUATION PREVISIONNELLE EN RETRAITE.

Budget	Pension brute	480.000
	Pension nette	444.000
	loyers	<u>80.000</u>
		524.000
	Impôts	106.000
	Taxes foncières et d'habitation	60.000
	Loisirs	40.000
	Dépenses courantes	350.000
	ISF	<u>64.000</u>
		620.000

A priori il existe un besoin annuel de ressources (100 KF) qui toutefois, pourrait disparaître avec une réduction de certaines dépenses courantes. Par hypothèse on retiendra, un besoin annuel de 60.000 francs.

## C. ELEMENTS A PRENDRE EN CONSIDERATION EN CAS DE DECES DE MONSIEUR LEGRAND APRES LE DEPART EN RETRAITE.

Madame ne toucherait plus aucun capital au titre de la prévoyance et il n'existe pas d'assurance-vie. Elle ne recevrait que la pension de reversion sur la retraite de son mari (55 % environ soit 245 KF net). Elle garderait le loyer de son locatif mais perdrait celui du bien appartenant à son mari. Elle pourrait tirer certaines ressources de ses valeurs mobilières qui aujourd'hui ne procurent aucun revenu immédiat. La situation ne serait pas catastrophique mais Monsieur LEGRAND nous dit vouloir faire en sorte que son épouse ne manque de rien en cas de veuvage.

## D DROIT DE SUCCESSION A PAYER :

Dans la situation actuelle sans D.D.V (base successorale = 12,160 MF)

Madame ne recevrait que 912.000 F. Elle aurait 65.000 F de droit à payer.

Les enfants recevraient chacun 5.625.000 F et devraient payer des droits à hauteur de 1.245.000.

Avec DDV Madame peut avoir :

- 100 % en usufruit : 3,650 MF - droits à payer 612 KF.
- 1/3 (QD) en pleine propriété : 4,050 MF - droits 708 KF

## **II REPOSES AUX QUESTIONS FINANCIERES**

### **A STRATEGIE GLOBALE**

L'analyse des données ne montre aucun problème particulier à résoudre aujourd'hui.

Le passage à la retraite s'accompagnera de la mobilisation de 7,6 MF aujourd'hui affectés à l'entreprise. En revanche, le budget sera plus serré nécessitant occasionnellement le recours à des ressources du patrimoine.

Les actifs sont aujourd'hui trop affectés à l'immobilier. En outre, il serait bien de réduire les liquidités.

Contenir les obligations à un rôle de sécurité immédiate (30 % de l'ensemble du portefeuille).

Réaliser des placements actions donnés en gestion à un professionnel.

Modifier ou compléter le régime matrimonial.

Placer une partie des capitaux sur un support assurance-vie afin de réduire les droits de succession que devra payer Madame LEGRAND et lui garantir des capitaux plus importants après le décès de son mari postérieur à son départ en retraite.

Le processus de transmission aux enfants étant destiné à remplir un but fiscal pourra s'articuler autour de la donation de l'immobilier locatif aux enfants (avec réserve d'usufruit).

### **B PLACEMENT DE LA 1<sup>ERE</sup> TRANCHE DU PAIEMENT :**

3 MF soit après impôt (0,693 MF) → 2,3 MF

Ces capitaux constituent un bien propre de Monsieur.

Avant de placer ces produits de cession on intégrera les constats de l'analyse d'où il résulte que :

- Les liquidités sont trop importantes et devront être limitées à 200 KF.
- Ce poste obligations servira de base au portefeuille. Il sera légèrement augmenté pour représenter finalement 30 % de l'ensemble des placements en titres durables.
- 70 % du portefeuille sera constitué d'actions, support le plus performant à long terme.

Structure de portefeuille conseillée pour Monsieur LEGRAND après investissement du produit de la première cession.

Actions	70 %	1.960.000
Obligations	30 %	840.000
Monétaire		200.000
		3.000.000

## **VEHICULES ET ORIENTATION :**

Privilégier la disponibilité permanente car il n'existe aucun projet : portefeuille libre non bloqué sauf à utiliser, pour un montant limité, l'enveloppe du PEA.

Préférer les actions pour un placement à long terme (performance supérieure à celle trouvée à partir des obligations).

Diversifier les risques sectoriels et géographiques.

Déléguer la gestion.

A noter que parallèlement, on pourra conseiller à Madame LEGRAND de donner une tournure un peu plus dynamique à son propre portefeuille :

Limiter le monétaire à 100 KF/200 KF.

Répartir le solde (# 1 MF) sur un support équilibré actions /obligations dans les conditions évoquées précédemment :

- Limiter le monétaire à 100 KF
- Répartir le solde selon les propositions proposées à Monsieur LEGRAND tant qu'il n'existe pas de projet à court terme :

Action	770.000	70 %
Obligations	330.000	30 %
Monétaire	100.000	
	1.200.000	

## C PLACEMENT DE LA 2<sup>ème</sup> TRANCHE DU PAIEMENT ACQUISITION DE L'APPARTEMENT DANS LE MIDI.

Mode de paiement conseillé : comptant pour les raisons suivantes :

- Les liquidités existent.
- En retraite, il vaut mieux réduire les coûts fixes et en particulier l'endettement.
- Aucun intérêt fiscal d'un recours à l'endettement.
- Dépense à caractère exceptionnel nécessitant un financement par des ressources de même nature.

Les avantages d'un paiement à crédit résideraient dans : - l'opportunité de faire des placements mieux rémunérés (cependant cela n'apparaît pas dans les placements aujourd'hui réalisés).

- le jeu d'une assurance décès sur le crédit.

Les avantages sont trop faibles pour justifier le recours au crédit.

On conseillera au client d'affecter la deuxième tranche de paiement pour faire cette acquisition :  
3,3 – 0,77 impôt → 2,5 MF.

## D PLACEMENT DE LA 3<sup>EME</sup> TRANCHE / BUDGET EN RETRAITE

La rente viagère ne s'applique pas bien ici car :

- Besoins faibles qui pourraient être facilement générés par le portefeuille de valeurs mobilières.
- En cas de rente viagère : aliénation des capitaux qui n'iraient pas aux enfants après le décès de leurs parents.

Pour une rente réversible commençant à 60 ans le capital nécessaire pour obtenir 60.000 F par an serait d'environ 1 MF, les portefeuilles disponibles aujourd'hui permettent d'obtenir sensiblement plus.

En revanche aucun besoin n'étant identifié la plus grande partie des capitaux, voire la totalité, pourrait être affectée à l'assurance-vie.

## III PROTECTION DE MADAME LEGRAND

Donation au dernier vivant – voire communauté universelle mais en indiquant les contraintes formelles et les coûts d'une telle opération.

Assurance-vie sur le 3<sup>ème</sup> paiement pour compenser la perte du contrat de prévoyance.

Capitaux minimums à couvrir 600 KF pour les droits de succession mais on dépassera de préférence 1 MF pour bénéficier de l'exonération des droits de succession de l'assurance-vie. Pourquoi ne pas aller jusqu'aux 2,8 MF de cette tranche...

#### **IV TRANSMISSION AUX ENFANTS**

Donation en avance d'hoirie avec réserve d'usufruit sur les deux appartements locatifs des parents.

Valeur de chaque donation :

400 KF par enfant – 20 % (réserve usufruit) → 320 KF

Droits à peu près nul d'autant qu'une réduction de 50 % s'applique à de telles donations.

Au-delà, les parents pourront les instaurer bénéficiaires de contrats d'assurance-vie.