

Patrimoine & ENTREPRISE

GRUPE MONASSIER FRANCE

ANDRESY - ARRAS - AVALLON-BOURGOGNE - BORDEAUX - BOURG-EN-BRESSE - CHOLET - DINARD - EPINAL - FORT-DE-FRANCE - GARDANNE - JOUÉ LES TOURS - LA FERTÉ BERNARD
LE PUY EN VELAY - LILLE - MONTPELLIER - NANTES - NÉRAC - PARIS - PAU - REIMS - RENNES - RODEZ - SAINT PRIEST - TOULOUSE - TRANS EN PROVENCE - TROYES - Uzès
CORRESPONDANTS ÉTRANGERS : ALGERIE, ALLEMAGNE, BELGIQUE, CAMEROUN, CANADA, DANEMARK, ESPAGNE, GRANDE BRETAGNE, ISRAËL, JERSEY, LUXEMBOURG, PAYS-BAS, SÉNÉGAL,
SUISSE, TOGO.

N° 26
ÉTÉ 2001

TRANSMISSION DE PATRIMOINE

Les bonnes et les mauvaises idées

SOMMAIRE

D'ABORD ET POUR LE MOINS

PROTÉGER SON CONJOINT

ANTICIPER

SOUSCRIRE UNE ASSURANCE-VIE

RÉPARTIR SES BIENS IMMOBILIERS

TRANSMETTRE UN COMMERCE OU UNE SOCIÉTÉ

Transmettre son patrimoine est aujourd'hui la préoccupation grandissante des Français. La fiscalité n'y est évidemment pas étrangère, puisqu'elle s'applique de façon implacable tant lors de la constitution d'un patrimoine qu'au cours de sa détention.

Cependant, autant il n'y a pas grande latitude pour influencer sur la pression fiscale de ces deux étapes, autant une bonne gestion de la transmission peut permettre de minimiser la fiscalité (à défaut de l'annihiler) grâce aux donations, au démembrement, à des clauses incluses dans un contrat de mariage ou les statuts d'une entreprise, à des testaments ou des legs savamment étudiés et à bien d'autres dispositions, à condition de s'y prendre à temps et dans la plus stricte légalité.

Le désir de transmettre son patrimoine par anticipation, ne serait-ce que pour bénéficier des avantages fiscaux existants, est de plus en plus précoce. Mais la durée de la vie s'allonge avec des besoins financiers de plus en plus importants. Et il importe de préserver l'équilibre entre ces deux réalités à priori contradictoires.

Le notaire saura aider son client à trouver cet équilibre, le préservant contre lui-même, au besoin, de décisions hâtives aux effets irréversibles.

Donation ou testament, la démarche débutera par un audit de sa situation patrimoniale. Ensuite, le plus important sera de déterminer son objectif prioritaire en faisant un tri parmi les souhaits - souvent incompatibles - qu'il exprimera. Cette analyse de tous les paramètres effectuée, la solution se dégagera plus facilement.

Bien expliquée, bien comprise, la solution adoptée assurera alors une transmission harmonieuse, gage de paix familiale et de sécurité juridique au moindre coût.

Une transmission se prépare donc par application d'une stratégie mûrement définie qu'il convient absolument de respecter. Votre notaire saura vous accompagner au long de cette entreprise. N'hésitez pas à le consulter.

M^e François BARTHELET
Notaire associé à Saint Priest (69800)

D'ABORD ET POUR LE MOINS

Dans l'idéal, préparer la transmission de son patrimoine, c'est anticiper, donner de son vivant, répartir ses biens entre ses héritiers et avec leur accord... Mais tout le monde n'est pas prêt à donner. Et d'ailleurs, dans certaines circonstances, il n'est pas forcément sage ni astucieux de faire des donations. Alors comment organiser malgré tout les grandes lignes de sa transmission patrimoniale ?

Faire son testament

Le moins que l'on puisse envisager - et qui ne démunirait en rien - c'est de rédiger son testament en tenant compte, si l'on a des enfants, de leur réserve*, à savoir : la moitié de son patrimoine lorsqu'il n'y a qu'un enfant, les deux tiers s'il y en a deux et les trois quarts (partagés à égalité) s'il y a trois enfants ou davantage. En revanche, de l'autre partie, dite quotité disponible, le testateur peut faire ce qu'il veut.

Comme l'évaluation de la réserve des enfants est rarement simple, l'intervention du notaire est souhaitable pour vérifier si aucune erreur ne s'est glissée dans le testament. C'est aussi l'assurance que le document ne se perdra pas s'il est confié au notaire. En outre, l'inscription, au fichier des dispositions des dernières volontés de Venelles auquel seuls les notaires ont accès à l'occasion d'un décès, permettra de savoir, non le contenu, mais si et où un défunt a laissé un testament ou une donation au dernier vivant ou les deux.

Grâce à son testament, le testateur pourra alors :

- **favoriser son conjoint** qui, à l'heure actuelle, n'est pas encore héritier et ne reçoit rien (ou presque) sans donation ou testament en sa faveur.

- **attribuer sa quotité disponible à qui bon lui semble**, enfant, parent, ami, association caritative ou non, ou, s'il n'a pas d'enfant ou d'ascendant, distribuer la totalité de son patrimoine.

* Réserve des ascendants : en l'absence d'enfants, le père et la mère du défunt encore en vie disposent chacun d'une réserve d'un quart sur les biens de leur enfant. Toutefois, cette réserve peut être ramenée à l'usufruit de ce quart, si, pour favoriser son conjoint, le défunt l'a précisé.

Prévoir des legs

Le legs n'est pas forcément l'attribution d'un bien précis mais peut être aussi celle de tout ou partie d'une succession. Cependant, si le défunt laisse des enfants, le legs à un parent éloigné ou un étranger ne pourra excéder sa quotité disponible.

En dessous de 10 000 francs (1 500 euros), le legs n'est pas imposable. Récemment, courait à Lyon l'histoire d'une vieille dame sans enfant qui avait laissé un legs de 10 000 francs à chacun de ses 80 petits-neveux.

Parmi les formes de legs les plus utiles on retiendra :

- **Legs net de tous frais et droits :** le testateur lègue 100 000 francs (± 15 000 euros) en argent ou un objet de même valeur "net de tous frais". Le légataire reçoit l'argent ou l'objet sans acquitter de droits. Ceux-ci seront imputés autrement sur la succession.

- **Legs avec charge :** le défunt vous attribue un bien, "à charge" pour vous de fleurir sa tombe ou autre. Si vous n'exécutez pas sa volonté, vous rendez le legs.

- **Legs grevé de substitution :** un legs est "grevé de substitution" lorsque le testateur attribue ses biens à un bénéficiaire précis, à charge par celui-ci de les transmettre, à son décès, à une troisième personne nommément désignée. Le legs grevé de substitution ne peut porter que sur la quotité disponible, et dans des cas limités.

- **Legs de residuo :** un parent, un ami, vous attribue un bien par legs "de residuo". Vous en disposez votre vie entière, sans restriction. A votre décès, vous remettrez ce bien ou ce qu'il en restera (de residuo) - à une personne désignée par le testateur initial.

Trop méconnu, le legs de residuo est pourtant une excellente disposition pour transmettre des biens sur deux générations, ainsi que pour transmettre un bien de famille ou favoriser un héritier dont on sait qu'il n'aura jamais de descendance.

Certes, le (la) premier(e) héritier(e) peut tout dépenser. Aucune règle ne saurait l'en empêcher. Sinon que, dans son inconscient, le legs de residuo est souvent ressenti comme une sorte de contrat moral avec le défunt.

Autres mesures

Refaire régulièrement son testament en fonction de l'évolution de sa vie et de son entourage est des plus souhaitables. Deux dispositions aident aussi à préparer la transmission de son patrimoine.

• Attribution préférentielle

Il s'agit là d'un privilège accordé par le législateur à l'époux ou à un héritier pour lui attribuer un bien précis, le plus souvent, le domicile ou l'entreprise.

• Clause de préciput

Très réglementée, l'attribution préférentielle tombe aujourd'hui quelque peu en désuétude et bien des notaires lui préfèrent un bon préciput inscrit dans un contrat de mariage ou un changement de régime matrimonial. Autorisant l'époux survivant marié en communauté à prélever, avant partage, des biens en nature ou de l'argent, le préciput aboutit au même résultat que l'attribution préférentielle mais avec une supériorité notoire : avantage matrimonial, la clause de préciput ne suscite aucune fiscalité.

Le conseil du notaire

L'un de vos enfants est incapable : raison de plus pour préparer son avenir. Des solutions existent, qui varient avec la situation matrimoniale, le patrimoine de ses parents ainsi que ceux et celles sur lesquels ils peuvent compter ou non. Disons qu'il est souvent souhaitable de laisser à un incapable des revenus plutôt qu'un capital.



PROTÉGER SON CONJOINT

Les époux n'héritent pas l'un de l'autre. A peine ont-ils droit en présence d'enfants à un quart en usufruit sur le patrimoine de leur conjoint défunt. Et encore, ce droit peut leur être retiré par testament.

Une proposition de loi déposée en février 2001 devrait faire bientôt de l'époux survivant un héritier de son conjoint. Si - ce qui est probable - la loi est votée, le survivant recevrait, en principe, une part de la succession en pleine propriété et bénéficierait d'un droit d'usage sur le logement du couple.

En attendant, les époux qui veulent transmettre tout ou partie de leurs biens à leur conjoint, ne risquent rien, quel que soit leur régime matrimonial, à prendre des dispositions successorales.

Donation au dernier vivant

La donation entre époux au dernier vivant est une donation dont les effets ne s'exercent qu'au décès du signataire. Il s'agit d'un acte signé devant un notaire qui en assure la rédaction et la validité, garde l'original et pour 150 francs environ, le fait enregistrer, comme un testament, avec l'accord du signataire, dans le fichier informatique de Venelles.

De son vivant, le donateur peut à tout moment résilier sa donation soit sur une simple feuille de papier écrite, signée et datée de sa main, soit chez son notaire qui, tenu au secret, ne préviendra jamais l'autre conjoint de sa disgrâce.

Bien que dite "entre époux", rien n'oblige à ce que cette donation soit réciproque. Elle peut également être totale d'un côté et partielle de l'autre. Il s'agit toujours de deux actes séparés.

• Que donner ?

La donation entre époux permet au signataire de donner ce qu'il possède au jour de la signature de l'acte mais aussi ce qu'il ne possède pas encore mais espère posséder à son décès. Les jeunes mariés attentifs devraient y penser.

Trois options :

Le législateur limite ce que mari et femme peuvent se laisser lorsqu'ils ont un ou des enfants.

- Donation en toute propriété

Son montant varie avec le nombre d'enfants du défunt du signataire

puisqu'il s'agit d'une donation de tout ou partie de sa quotité disponible.

- **Donation d'un quart en toute propriété et des trois quarts en usufruit**
Cette option est invariable, quel que soit le nombre d'enfants du défunt.

- Donation du tout en usufruit

Là encore, la donation est invariable.

Le conseil du notaire

La donation entre époux devra être adaptée à chaque situation.

Par exemple, dans des situations familiales complexes, et notamment en présence d'enfants d'un précédent mariage, il pourra être recommandé de ne conférer au conjoint qu'un usufruit pour éviter que des biens ne partent dans la nouvelle famille.

En revanche, le conseil sera souvent de n'imposer à l'avance aucune option et de laisser la plus large quotité à choisir par le conjoint survivant au moment du décès.



Modifier, changer son régime matrimonial

Un contrat de mariage n'est pas intouchable. Le changement de régime matrimonial est même un fabuleux outil de transmission patrimoniale... Il exige que les époux soient mariés depuis deux ans au moins, que l'acte soit notarié et qu'un avocat le soumette à l'homologation du tribunal de grande

instance de leur domicile. Lorsque le couple a des enfants, le juge veillera en outre, à ce qu'ils soient informés.

Le changement de régime matrimonial est particulièrement adéquat :

- pour passer d'un régime de communauté à une séparation de biens lorsque l'un des époux monte une entreprise et veut protéger sa famille des risques de faillite ;

- pour permettre à l'époux survivant de recueillir tout ou partie du patrimoine familial sans imposition (Cf infra communauté universelle avec clause d'attribution) ;

- lorsqu'on a des enfants "rapiats", dont on redoute qu'ils ne créent des complications à l'époux survivant au jour de la succession ;

- pour préparer une donation lorsque l'un des époux possède seul l'essentiel du patrimoine familial.

• Communauté universelle avec clause d'attribution

La communauté universelle avec clause d'attribution partielle ou intégrale est le régime préféré par la plupart des couples âgés et généralement, sans enfant.

Avantages : l'époux survivant reçoit ce qui lui est attribué sans aucune imposition.

Inconvénients : les enfants, s'il y en a, sont dépouillés dans l'immédiat, et n'héritent qu'au décès du survivant de leurs parents. Ils ne profitent qu'une seule fois des abattements fiscaux et se retrouvent donc rapidement taxables dans les tranches supérieures du barème successoral.

En outre, le patrimoine n'est pas protégé en cas de remariage ou de conjoint dépendant.

Le conseil du notaire

Pour palier cet inconvénient, stipuler l'attribution intégrale de la communauté en usufruit. Ainsi, l'époux survivant profitera jusqu'à la fin de ses jours des biens du défunt.

Les enfants en recueilleront la nue-propriété au premier décès et la pleine propriété au second. Héritant deux fois, ils profiteront deux fois de l'exonération et deux fois des tranches basses du barème.

• Autres possibilités

Un changement de régime matrimonial n'est pas uniquement l'adoption d'une communauté universelle. Le code civil offre aux époux bien d'autres possibilités pour se transmettre réciproquement leur patrimoine. Exemples :

- **Un changement de régime avec clause de préciput** sur le logement familial, l'entreprise ou un contrat d'assurance-vie...

- **Diverses clauses à inscrire éventuellement dans un contrat de mariage :**

- **la clause de partage inégal de la communauté :** selon ce que les époux sont convenus, le survivant reçoit plus ou moins que sa moitié de communauté. Excellent pour favoriser le conjoint le moins fortuné ;

- **la clause d'ameublissement :** l'un des époux stipule par contrat de mariage : "J'entends faire tomber dans la communauté tel immeuble que je possède". L'immeuble en question devient un bien de communauté ;

- **la clause de prélèvement contre indemnité :** cette clause attribue à l'époux survivant - quel que soit son régime - une priorité de rachat avant partage. Il aura le droit, par exemple, de prélever l'appartement, quitte à indemniser les autres héritiers si sa valeur dépasse celle de ses droits dans la succession. Il faut donc que l'époux survivant ait les moyens de payer... A moins que le défunt n'ait prévu, pour l'aider, un legs ou une assurance...

- **Création d'une société d'acquêts :** la société d'acquêts est une pratique commode lorsque deux époux séparés de biens veulent atténuer la rigidité de leur régime. Ils créent alors une "sorte" de communauté constituée, par exemple, de leur résidence principale.

CONCUBINAGE ET PACS

Pour le législateur, concubins et pacsés sont étrangers l'un à l'autre. En conséquence ils ne peuvent hériter de leur compagnon défunt que par testament et dans les limites de la réserve s'il y a des enfants. Fiscalement : les concubins sont imposés à 60 % après une franchise de 10 000 francs (1 500 euros). Les couples pacsés sont plus favorisés. Ils bénéficient d'un abattement de 375 000 francs (57 000 euros) puis sont imposés à 40% jusqu'à 15 000 euros et à 50% au-delà.

ANTICIPER

Donner de son vivant : c'est "LE" conseil que les notaires s'accordent à donner pour préparer la transmission d'un patrimoine. En effet, en anticipant sa succession, le donateur va profiter des réductions attachées aux donations, bénéficier au maximum des avantages du démembrement, répartir ses biens à la fois à son idée et en accord avec ses héritiers, ce qui entretiendra l'harmonie familiale.

Donner de son vivant

La donation, c'est la paix garantie. Deux séries d'avantages en apportent la preuve.

• Avantages familiaux

Informez vos enfants de la façon dont on entend distribuer son patrimoine, voilà qui évitera bien des problèmes au jour de la succession. Même s'ils en éprouvent un soupçon de rancœur, les enfants admettront des différences de traitement si, de leur vivant, leurs parents leur en ont expliqué le pourquoi.

• Avantages fiscaux

Depuis quelques années, les gouvernements favorisent la fiscalité des donations. Ainsi, des adoucissements fiscaux* les accompagnent, qu'il serait bien dommage de négliger... S'ajoute que :

- **les biens sont imposés pour leur valeur au jour de la donation ;**

- **le donateur peut tirer parti des atouts du démembrement** et se réserver l'usufruit du bien donné. D'où ce double avantage : garder la jouissance du bien donné et en réduire l'assiette taxable ;

- **le donateur est autorisé à acquitter lui-même les droits de donation ;**

- **les plus-values des parts de société** peuvent être gommées si vous donnez ces titres à vos enfants au lieu de les vendre vous-même pour leur en donner le prix ;

- **la donation en usufruit ou en pleine propriété** peut faire éviter l'ISF.

* En résumé, et pour mémoire (Cf P&E N° 21, hiver 99/00), les donations de parents à enfants sont exonérées tous les dix ans, à hauteur de 300 000 F (46 000 euros) par parent (père et mère), et par enfant. En outre, des bonus accompagnent les droits de donation : 50% de réduction sur les droits si le donateur a moins de 65 ans ; 30 % pour les 65 ans à 75 ans.

Donation-partage

Quels que soient les atouts de la donation simple, elle ne devient le parfait instrument de transmission de patrimoine de parents à enfants que sous la forme d'une donation-partage. Par cet acte notarié, un père ou une mère (ou les deux) répartit de façon définitive tout ou partie de son patrimoine entre ses enfants qui en deviennent immédiatement propriétaires.

Outre les avantages précédemment cités à propos des donations :

- **la taxation profite des réductions fiscales liées aux donations ;**

- **les héritiers échappent au rapport à la succession.** Si la donation profite à tous les enfants, la valeur des biens donnés ne sera pas remise en cause à la disparition du donateur comme c'est le cas pour une donation simple.

Cadeaux, dons manuels...

Pourquoi pas ? méfiance quand même car pour éviter les conflits tant avec l'administration qu'avec sa famille, il convient de respecter strictement le droit.

• Le cadeau d'usage,

c'est-à-dire le cadeau d'anniversaire, de Noël, la bague de fiançailles... Il échappe au partage et aux droits de succession si sa valeur correspond aux possibilités financières du donateur.

• Le don manuel

Vous donnez de l'argent liquide, un chèque, une voiture, à l'un de vos enfants. C'est un don manuel, une forme légale de donation, de la main à la main. Depuis 1992, le don manuel doit être déclaré à l'administration ou au moment de la succession. Evidemment, le pas vu, pas pris est hyper-tendant. Mais attention, c'est un risque de conflit familial autant que fiscal.

Le conseil du notaire

Donnez oui. Mais ne donnez ni trop, ni trop tôt. Demandez-vous d'abord : comment s'annonce mon avenir ? De quoi aurai-je besoin dans mes vieux jours ? quelles seront alors mes ressources ? Car l'espérance de vie s'allonge alors que les retraites sont de plus en plus incertaines. Or une fois qu'on a donné, on ne peut plus reprendre.

SOUSCRIRE UNE ASSURANCE-VIE

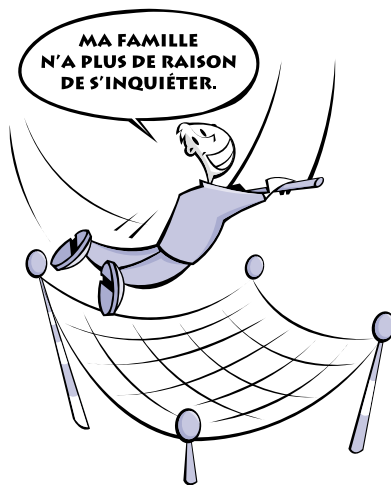
L'assurance-vie est devenue pour les Français, le moyen, par excellence, de placer et transmettre leur patrimoine. Est-ce un bien, est-ce un mal ? En tout cas, c'est un fait et qui donne lieu actuellement à de vives discussions.

Malgré tout, s'il faut éviter de placer tout son patrimoine en assurance-vie, il est indispensable de souscrire des contrats pour les raisons suivantes :

- **Le souscripteur ne se démunir pas de son argent.** S'il a besoin de liquidités, il peut à tout moment en retirer sous forme d'avance ou de retrait.
- **Le contrat d'assurance-vie est d'une grande sûreté** et son rapport est des plus corrects.
- **Le signataire reste libre** de changer à tout moment le nom du bénéficiaire comme dans un testament (cf le conseil du notaire).
- **La fiscalité est tout à fait avantageuse**, ce qui est fort appréciable lorsque les héritiers sont des collatéraux, des cousins, voire des non parents du défunt ou un concubin, imposés de 50 à 60 %.
- **Elle peut aider l'héritier bénéficiaire** à payer les droits de succession, sans avoir à vendre le bien en urgence, comme c'est hélas, souvent le cas.
- **Elle permet de procurer des disponibilités** facilitant le règlement de soultes entre héritiers lors du partage.

Le conseil du notaire

- **Diversifiez vos contrats, ne mettez pas tout dans le même panier.**
 - **Ne prévenez pas vos bénéficiaires qu'ils le sont, ils pourraient "accepter" votre contrat auprès de la compagnie d'assurance, ce qui aurait pour effet de vous déposséder de vos droits sur le contrat.**
- Vous ne pourriez plus notamment, ni en retirer de l'argent, ni changer de bénéficiaire. Inscrivez plutôt leur nom dans un testament.**



TRANSMETTRE DE L'IMMOBILIER

Économies, héritage, indemnités, vous avez quelques sous que vous hésitez à donner à vos enfants mais que vous aimeriez mettre de côté pour eux et vous pensez à la pierre.

Sachez alors que :

- sur le long terme la pierre garde toujours un intérêt, même s'il ne faut plus compter sur les rapides plus-values de jadis ;
- méfiance avec l'immobilier défiscalisé. On constate aujourd'hui ses limites. Beaucoup trop d'avantages fiscaux proclamés n'en n'étaient plus au bout du compte ;
- la pierre est bonne si vous la connaissez. Allez voir ce que vous achetez. Sinon, plus tard, vous risquez fort de vous en repentir.

Cela dit, comment placer dans l'immobilier en vue de transmission ?

Société civile

Si pratique soit-elle, le plus souvent, la société civile ne résout pas tous les problèmes. Il convient donc de réfléchir avant de l'adopter.

Ainsi, mettre sa résidence principale en société civile pour la transmettre n'est pas toujours la bonne idée.

En revanche, la mise en société s'explique mieux dès qu'on a plusieurs héritiers et qu'on possède un bien difficile à partager.

- Si c'est du locatif, pas de problème, puisque des loyers se partagent facilement.

- Si c'est une résidence secondaire (ou un château) que ses héritiers voudront éventuellement habiter, la société civile s'impose moins sauf à mettre en location la dite résidence ou le château.

Mais dans ce cas, mieux vaut souvent trancher et attribuer le bien à celui de ses enfants qui s'y intéressera vraiment, qui aura les moyens de l'entretenir et de verser éventuellement des soultes à ses frères et sœurs, si la succession ne comporte rien d'autre pour les dédommager.

Tontine

Deux personnes (ou plus) achètent ensemble un petit studio. Elles insèrent dans l'acte une clause de tontine. Au décès du premier des acquéreurs, le ou les survivants seront seuls propriétaires de la part du disparu.

Intéressante autrefois sur le plan fiscal, la tontine présente désormais moins d'avantages, puisque l'exonération des droits de succession ne s'exercera que sur la résidence principale et à condition que celle-ci ne vaille pas plus de 500 000 francs (76 000 euros) au jour du premier décès !

Acheter du locatif ?

Oui, dans la mesure où les parents achètent du locatif pour le louer en attendant de le donner à leurs enfants, pour les loger ou leur procurer des revenus, quand ceux-ci seront grands.

Prudence

Non que ce soit interdit mais parce que si l'opération n'est pas réalisée dans la plus stricte observance de la législation, elle risque fort d'embrouiller une succession sur le plan familial aussi bien que fiscal.

- **Acheter en démembrement :**

Pierre achète la nue-propriété d'un appartement, ses parents l'usufruit. Pierre pense réaliser une bonne affaire puisqu'au décès de ses parents leur usufruit se rattacherait à sa nue-propriété, sans imposition.

Possible, si Pierre a payé sa nue-propriété de ses deniers et s'il peut le prouver. Par exemple, il en a emprunté le prix à sa banque. Sinon, un certain article 751 du CGI présume qu'au décès de l'usufruitier, la pleine propriété du bien fait partie de sa succession. En conséquence, ses héritiers sont imposés sur la valeur totale du bien. Attention: cette présomption est difficile à combattre.

- **Construire sur le terrain d'un autre:** il ne faut pas mélanger les genres. Ou vous possédez un terrain, et vous construisez vous-même. Ou vous transmettez votre terrain à l'un des vos enfants, et il y bâtit lui-même sa maison.

- **Vendre un bien immobilier à un héritier:** tentant puisque les droits de vente ne sont que de 4,80 % alors que les droits de succession s'élèvent jusqu'à 60%! Oui mais... le fisc veille. Pour que cette vente soit inattaquable, la maison devra être vendue à son vrai prix, dont le fisc doit pouvoir retrouver le montant sur votre compte bancaire. Il doit aussi pouvoir retrouver d'où vient l'argent versé par votre héritier-acheteur. Sinon, la peine sera lourde.

Le conseil du notaire

L'immobilier pour se loger ? Oui.

Nul n'est sûr de ce que l'avenir lui réserve. La résidence principale est un placement à privilégier.

Mais ce n'est pas un instrument de transmission. Tous les notaires vous le répèteront : donnez tout ce que vous voulez à vos enfants mais conservez de préférence votre résidence principale.

Vous serez peut-être content un jour de la louer, de la vendre en viager ou même de la vendre tout court.



TRANSMETTRE UN COMMERCE OU UNE SOCIÉTÉ

Commerce, artisanat, en individuel

Vous êtes commerçant en individuel. Vous avez un accident. Sans préparation, votre succession tournera à la catastrophe. D'un jour à l'autre, vos comptes bancaires seront bloqués. Personne - pas même votre conjoint ou vos enfants - ne pourra payer les salariés, les fournisseurs, les traites, la TVA et autres impôts. Votre entreprise risque ne jamais s'en relever.

Alors, comment éviter ce drame ?

L'un des héritiers souhaite reprendre l'entreprise.

Plusieurs techniques se présentent pour lui transmettre et/ou l'associer progressivement à l'entreprise.

• Donner le fonds de commerce

C'est la meilleure solution pour le commerçant ou l'artisan qui veut se retirer et laisser les rênes de son entreprise à l'un de ses héritiers. Quitte, selon les cas, à verser une soulte aux autres enfants s'il y en a, ou à donner le fonds de commerce à celui des enfants qui va l'exploiter et les murs à ses frères et sœurs à qui il paiera un loyer.

• Organiser une location-gérance

Un des enfants devient locataire-gérant du fonds de commerce soit directement, soit au sein d'une société d'exploitation. Il profite alors des avantages de la formule, à savoir :

- une occasion de neutraliser les plus-values ;

- la faculté pour l'héritier locataire-gérant de créer une activité nouvelle au sein de l'entreprise en accord avec le propriétaire ;

- l'occasion offerte au repreneur, de se constituer des liquidités qui l'aideront, à l'issue du contrat, à racheter tout ou partie de l'entreprise ;

- l'opportunité - à l'issue de la location-gérance - de transmettre le fonds de commerce de différentes manières telles que cession du fonds, apport en société suivi d'une cession des titres, ou, évidemment, donation.

• Apporter le fonds de commerce en société

Pour les individuels, c'est le plus souvent la solution.

- **L'entreprise sera plus facile à partager.** Au lieu d'un bien monolithique, qu'il faudra souvent vendre dans son entier si l'un des héritiers indivisaires demande son dû, les héritiers recevront des parts de société, plus faciles à vendre. L'entreprise aura donc plus de chances de survivre ou, le cas échéant, de rester dans la famille fondatrice.

- **Moins de responsabilité pour les enfants.** Très appréciable dans certains métiers tels qu'architecte, médecin, commerçant... où les héritiers risquent de se trouver responsables des actes du défunt pendant des années.

- **Garder le pouvoir.** Penser quand même que c'est souvent une erreur de garder les commandes d'une entreprise à un âge avancé.

- **Procéder plus facilement à un démembrement.** Le petit commerce s'adapte mal au démembrement. En revanche, les parts de société s'en accommodent fort bien, ce qui permettra éventuellement de laisser des revenus, au moins quelques temps, à celui qui transmet.

- **Limiter la fiscalité.** Lorsqu'un fonds de commerce est apporté en société, le code général des impôts offre un régime de faveur: l'apport se fait au maximum aux droits fixes, 1 500 francs (\pm 225 euros), lorsque l'apporteur s'engage à conserver les titres pendant cinq ans.

Le conseil du notaire

Vous êtes médecin, avocat, architecte... Votre fille, votre fils, ne demande qu'à prendre votre suite et en a la compétence.

Réfléchissez bien avant de lui donner votre entreprise.

Aujourd'hui, les jeunes créent.

En deux ou trois ans, votre fille, votre fils, peut se forger - sans frais de transmission - une clientèle équivalente à la vôtre, mais de sa génération.

En revanche donnez ou prêtez-lui de quoi s'équiper en informatique et autres instruments qu'exigent désormais tous les métiers.

Entreprises en société

Faute de succession organisée, bien des entreprises disparaissent aussi facilement que les petits commerces, ou sont reprises par des étrangers. A condition de s'y prendre à l'avance, il existe pourtant des dispositions et montages juridiques, fiscaux, financiers parfaitement légaux pour transmettre une entreprise et garder ou déléguer le pouvoir, conserver des revenus, réduire les droits de mutation.

• Choix de la société

SA, SARL, EURL, ou SAS* - cette nouvelle "société par actions simplifiée", si remarquable qu'elle passe pour révolutionner le droit des sociétés - quel type de société choisir ?

Certes, une structure légère telle la SARL conviendra à un petit commerce alors qu'une société anonyme ou une SAS s'adaptera mieux à une entreprise plus importante.

En fait, ce choix comptera moins que les clauses insérées dans ses statuts et les dispositions annexes - renouvelables, modifiables, non définitives - adoptées pour éviter les blocages.

* SAS, version juillet 1999. Principales simplifications par rapport à la SA traditionnelle: deux actionnaires au lieu de sept, ou même un seul (SASU); une gestion relativement souple, éventuellement sans conseil d'administration; possibilité d'ajouter certaines clauses aux statuts de l'entreprise afin d'en assouplir le fonctionnement. Cf P&E N° 22 printemps 2 000.

• Holding*

Le holding est le montage le plus répandu pour garder la majorité, et par là même le pouvoir dans une entreprise, alors qu'on y fait pénétrer des associés et/ou qu'on la transmet. Mais la lourdeur de son mécanisme ne convient pas aux trop petites entreprises.

*Vérification faite dans Le Robert, le mot Holding employé seul en tant que substantif est masculin. On dit donc "un holding" ou "une société holding"...

• Cogérance - Garder le pouvoir

Peu de dirigeants admettent de renoncer au pouvoir en transmettant leur entreprise. Deux dispositions pourtant le leur permettent.

- le **démembrement de parts ou actions** à condition que le donateur se réserve l'usufruit.

- la **cogérance** grâce à laquelle le chef d'entreprise garde le pouvoir et met à l'étrier le pied de son successeur.

Cependant, d'autres dispositions peuvent aussi être envisagées telles :

- une **nomination prévue par avance** et éventuellement incluse dans un pacte de famille ou un pacte d'actionnaire (cf infra).

- une **gérance successive** par laquelle le dirigeant désigne définitivement son successeur, et par là même assure la stabilité et la continuité du pouvoir.

• Stock-options

Avant que l'option soit levée, les stock-options sont un droit personnel et incessible - à titre gratuit ou onéreux. Une fois l'option levée, les stock-options deviennent de simples actions. Rien n'interdit alors de les céder ou de les démembrer.

Si vous les donnez en pleine propriété, vous gomez la totalité de leur plus-value.

Si c'est en nue-propriété, vous gomez la plus-value à hauteur de cette nue-propriété.

• Pactes d'actionnaires et de famille

Indispensables pour gérer, conserver et transmettre une société familiale et pour pérenniser toutes les sociétés en général. Faute de définition légale, les juristes décrivent le pacte d'actionnaires comme un accord extra-statutaire et confidentiel permettant d'assouplir les statuts rigides de l'entreprise et aidant à régler ses difficultés de gestion et ses blocages occasionnels.

Le pacte d'actionnaire est donc indispensable. Cependant, dès qu'une société appartient à plusieurs héritiers, il est conseillé de le compléter par un pacte de famille qui règlera les problèmes pratiques tels que l'entrée des enfants dans la société, leur rémunération, les avantages en nature (voiture, frais de représentation, etc...) dont ils pourront bénéficier.

Pacte d'actionnaire ou de famille sont inopposables aux tiers sauf un cas, la SAS. Au lieu d'être annexés et sans valeur contraignante, ces pactes sont alors inclus dans les statuts de la société et par là, sont opposables à tous.

Commerce ou société, ni vos enfants, ni votre conjoint ne veulent vous succéder

Une seule solution : il faut vendre. Et le mieux consiste à vendre de son vivant. Car si vous ne vendez pas vous-même, à votre décès petit commerce ou société seront probablement bradés parce que vos héritiers auront à payer dans les six mois, les droits de succession.

• Entreprise individuelle :

actuellement, aucune taxation jusqu'à 150 000 francs (23 000 euros), puis 4,80% au delà.

• **Parts sociales** (société à responsabilité limitée; société civile...): 4,80% sur la cession des parts, quel que soit leur montant, un franc ou un milliard.

• Société anonyme :

perception d'un droit de 1% plafonné à 20 000 F (3 049 euros) par transaction.

Le conseil du notaire

Vous souhaitez vendre votre société parce que vos enfants ne tiennent pas à la reprendre : donnez leur préalablement tout ou partie des titres. Vous effacerez ainsi les plus-values.

Pour plus de détails, voir les numéros de Patrimoine & Entreprise :

N° 9 et 16 (Immobilier)

N° 11 et 18 (Transmission d'entreprise)

N° 19 (Placement)

N° 21 (Donation)

N° 23 (Vous, vos enfants et l'argent)

N° 25 (Assurance-vie)

et le hors série de juin 2001 (Les premiers jours d'une succession)

Les Patrimoine & Entreprise les plus récents sont en ligne sur : www.groupe.monassier.com

Le Groupe Monassier France, un réseau international de notaires qui mettent en commun la diversité de leurs compétences pour offrir un service performant.



DROIT DES AFFAIRES

Constitution de sociétés, transmission d'entreprises, secrétariat juridique, augmentation et restructuration du capital, émission de valeurs mobilières, fusions - acquisitions - cessions, RES, open bid, statut des dirigeants, arbitrage, société à objet sportif, fondations et associations, exercice médical en groupe.

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Audit et bilan patrimoniaux, optimisation fiscale, placements, arbitrage patrimonial, investissements immobiliers, organisation patrimoniale internationale, revenus et retraites.

DROIT COMMERCIAL

Contrats et baux commerciaux, cessions de parts et de clientèle, vente aux enchères de fonds, implantation, urbanisme commercial, négociation d'hôtels et pharmacies, franchise, concurrence et distribution.

DROIT SOCIAL

Contrats de travail, audit social, intéressement et participation, protection sociale du dirigeant.

DROIT RURAL

Baux ruraux, sociétés agricoles (GAEC, SCEA, GFA), transmission d'entreprises agricoles et viticoles, contrôle des structures, négociation et cession de domaines viticoles, fiscalité agricole.

DROIT IMMOBILIER

Urbanisme et environnement, opérations de construction, sociétés immobilières et fiscalité, crédit bail et bail à construction, prêts immobiliers, expertise et évaluation, gestion locative, gérance d'immeubles, négociation, syndic de co-propriété, vente aux enchères, logements sociaux, résidences de tourisme.

DROIT DE LA FAMILLE

Contrats de mariage, changement de régime matrimonial, divorces, adoptions, protection du conjoint, donations et testaments, règlement des successions, démembrement de propriété, convention de quasi-usufruit, pactes de famille et successoraux, vie à deux, Pacs, donations alternatives et facultatives, protection des handicapés.

DROIT INTERNATIONAL

Successions internationales, mariages transfrontières et binationaux, contrats internationaux, implantation et investissements à l'étranger, trust et fiducie, diversification patrimoniale.

FISCALITÉ

Des particuliers (ISF, revenus fonciers,...), des sociétés civiles et commerciales; fiscalité internationale, immobilière, agricole et rurale, défiscalisation, TVA et taxe professionnelle.