

AIDE-MÉMOIRE

# **Gestion de patrimoine**

Tout le catalogue sur  
[www.dunod.com](http://www.dunod.com)



Catherine **Karyotis**  
Jean-Marc **Béguin**  
Stéphane **Dubreuille**  
Stéphane **Fourneaux**  
Jean-Christian **Mazzoni**

AIDE-MÉMOIRE

# Gestion de patrimoine

DUNOD

Le pictogramme qui figure ci-contre mérite une explication. Son objet est d'alerter le lecteur sur la menace que représente pour l'avenir de l'écrit, particulièrement dans le domaine de l'édition technique et universitaire, le développement massif du photocopillage.

Le Code de la propriété intellectuelle du 1<sup>er</sup> juillet 1992 interdit en effet expressément la photocopie à usage collectif sans autorisation des ayants droit. Or, cette pratique

d'enseignement supérieur, provoquant une baisse brutale des achats de livres et de revues, au point que la possibilité même pour

les auteurs de créer des œuvres nouvelles et de les faire éditer correctement est aujourd'hui menacée. Nous rappelons donc que toute reproduction, partielle ou totale, de la présente publication est interdite sans autorisation de l'auteur, de son éditeur ou du Centre français d'exploitation du

droit de copie (CFC, 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris).



© Dunod, 2017

11 rue Paul Bert, 92240 Malakoff

[www.dunod.com](http://www.dunod.com)

ISBN 978-2-10-076065-7

Le Code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes de l'article L. 122-5, 2° et 3° a), d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite » (art. L. 122-4).

Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

# Table des matières

<b>Introduction</b>	1
<b>1 ■ Environnement juridique</b>	3
1 Régimes matrimoniaux	4
2 Droits de propriété	13
3 Droit du financement (crédits immobiliers)	20
4 Droit des sociétés	20
5 Droit des personnes	27
<b>2 ■ Fiscalité</b>	35
1 Les particuliers	38
2 Les sociétés	63
3 La transmission du patrimoine	71
4 Les produits financiers et bancaires	73
<b>3 ■ Banque et marché</b>	83
1 La relation bancaire	84
2 Les marchés	86
3 La gestion de portefeuille	98
4 L'assurance-vie	106



<b>4 ■ Investissements alternatifs: focus sur l'immobilier</b>	133
1 État synoptique du marché immobilier	134
2 Investir au juste prix à Paris	145
<b>5 ■ Retraite</b>	153
1 La répartition	154
2 La capitalisation	171
<b>Bibliographie</b>	195
<b>Index</b>	197

# Introduction

« La profession de conseiller en gestion de patrimoine est née de la nécessité d'apporter un conseil indépendant et de répondre aux multiples innovations financières, résultant du passage à une économie de marchés de capitaux. La demande du consommateur et de l'épargnant est aujourd'hui de plus en plus forte car l'environnement reste complexe et incertain : règles fiscales mouvantes, transformation, "financiarisation" et diversification des supports du patrimoine, répartition nouvelle de la propriété liée à l'augmentation de l'espérance de vie, à la recomposition familiale, et à la présence simultanée de plusieurs générations. »

Ces phrases sont issues de l'avant-propos du *Rapport de l'Assemblée Nationale* relatif aux conseillers en gestion de patrimoine de juillet 2011. Le même rapport faisait état de 2 500 professionnels ; cinq ans plus tard, on dénombre plus de 3 000 conseillers indépendants.

En banque, l'Observatoire des métiers de la banque recense plus de 9 000 conseillers, soit 5 % des effectifs des banques.

C'est dans cette mouvance que s'inscrit le présent ouvrage. Il n'a pour objectif que de donner un aperçu général des tenants et aboutissants du métier, tant le métier est exigeant en termes de connaissances multiples.

Le livre se veut synthétique tout en couvrant les points fondamentaux de la gestion de patrimoine ; aussi couvre-t-il les champs de la fiscalité, de l'environnement juridique et de la finance avec un focus tout particulier sur l'immobilier.

Après avoir recontextualisé la gestion de patrimoine dans l'environnement juridique et fiscal, le livre aborde les techniques utiles des activités bancaires et boursières ; il se focalise ensuite sur les investissements alternatifs

en prenant l'exemple de l'immobilier. Il traite enfin la problématique des retraites.

Plus précisément, le chapitre 1 traite les régimes matrimoniaux et les droits de propriété puis aborde le droit du financement, le droit des entreprises et le droit des personnes.

De la même manière, le chapitre 2 présente les grandes caractéristiques de la fiscalité des personnes physiques et morales puis termine par la transmission du capital et les produits bancaires.

Ces produits bancaires sont revus dans le chapitre 3 au travers de la relation bancaire ; mais ce chapitre couvre également la technicité des marchés de capitaux pour ensuite aborder la gestion de portefeuille et se concentrer sur l'assurance-vie.

Le chapitre 4 présente de façon inédite la notion de juste prix dans l'immobilier commercial après avoir rappelé la microstructure du marché.

Enfin le chapitre 5 clôture ce tour d'horizon par la problématique actuelle et sociétale des retraites au travers de la classique dichotomie des systèmes de répartition et de capitalisation.

Ce livre est écrit par des spécialistes, chacun dans leur domaine, des techniques mais également de la pédagogie tant en formation initiale qu'en formation continue. Il s'adresse à tout étudiant et tout collaborateur de banques ou de cabinets indépendants souhaitant un défrichage d'un métier aux contours multiples.



# 1

## Environnement juridique

**Jean-Marc Béguin**

Directeur d'Evocime Formations Banque & Assurance,  
Professeur de droit bancaire et fiscalité  
à l'Université de Reims et à NEOMA Business School

Ce chapitre contextualise la gestion de patrimoine dans l'environnement juridique pour une approche *ad hoc* de la clientèle. À cette fin, il aborde d'abord les régimes matrimoniaux dans leur ensemble et les détaille ensuite selon qu'il y a ou non un contrat pour conclure sur le divorce.

Puis il présente les droits de propriété avec les notions classiques d'usufruit, de nue-propriété et de droit d'usage, et le droit du financement sous le spectre des crédits immobiliers.

Il traite enfin du droit des personnes morales et physiques : le premier se focalise sur la SCI puis expose les autres formes de sociétés ; le deuxième insiste sur les incapacités, le mandat de protection future, l'ordre successoral et conclut avec les différents testaments.

# 1 Régimes matrimoniaux

## 1.1 Généralités

Les régimes matrimoniaux sont des règles d'organisation des relations financières et patrimoniales des époux.

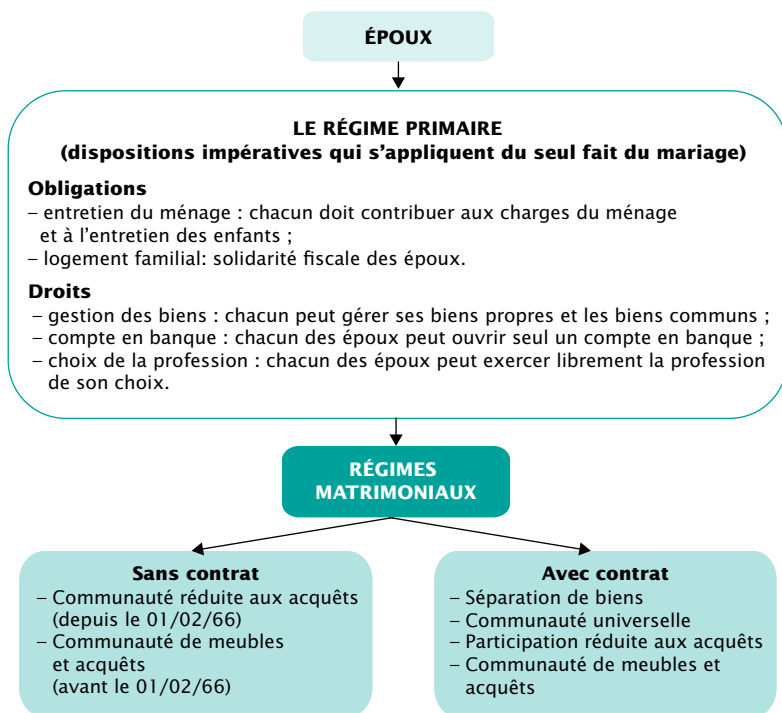


Figure 1.1 État synoptique des régimes matrimoniaux

Tableau 1.1 Le régime primaire (dispositions applicables à tout contrat de mariage)

Dispositions du régime primaire	Conséquences bancaires
<b>Indépendance des époux par rapport aux comptes bancaires</b>	L'ouverture de compte par un époux seul est possible quel que soit le régime matrimonial. Les fonds remis sont censés lui appartenir en propre. Le secret bancaire s'applique entre époux.
<b>Dettes solidaires : contributions aux charges du ménage et à l'entretien des enfants</b>  <b>Dettes fiscales</b>	Les deux époux ne sont engagés solidairement que pour ce type de dettes. Autres dettes (hors emprunts et dettes excessives) : la signature d'un époux engage les biens communs mais pas les biens propres ni les salaires de l'autre. Pour un emprunt : accord express (signature) des deux époux est indispensable pour engager leur responsabilité conjointe. Si l'un emprunte avec le consentement express de l'autre, les biens de l'emprunteur et les biens communs sont engagés. Si les deux sont co-emprunteurs, la totalité du patrimoine du couple est engagée.
<b>Protection du logement familial et de ses meubles meublants</b>	Le logement de la famille bénéficie d'une protection juridique particulière et ne peut être vendu ou grevé d'une hypothèque qu'avec accord des deux époux, qu'il s'agisse d'un bien propre ou commun.

Tableau 1.2 La gestion des biens

Types de biens	Prérogatives des époux et conséquences bancaires
<b>Biens propres n'appartenant qu'à l'un ou à l'autre</b>	Pouvoir absolu de l'époux, sauf pour le logement familial.
<b>Biens communs appartenant à chacun pour 50 % ou biens indivis</b>	Chaque époux peut administrer seul les biens communs, mais pour les actes de disposition l'accord des deux s'impose.

## 1.2 Le régime légal

### ■ La communauté réduite aux acquêts

La communauté réduite aux acquêts est le régime de droit commun, celui auquel sont soumis les époux se mariant sans dispositions particulières.

Le patrimoine est composé de trois masses de biens :

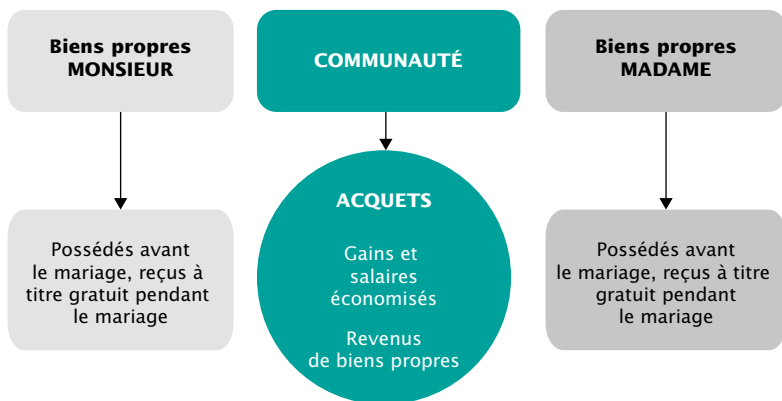


Figure 1.2 Les différentes masses du patrimoine

- ▶ Chaque conjoint peut administrer seul les biens communs et en disposer. L'accord des deux époux est nécessaire pour certaines opérations ; pour les biens propres : les pouvoirs d'administration et de disposition de l'époux auquel ils appartiennent sont absolus (sauf si le logement familial appartient personnellement à l'un des conjoints, il ne pourra le vendre (ou l'hypothéquer) sans le consentement de l'autre).
- ▶ Les dettes sont, selon leur origine, à la charge de chaque conjoint personnellement ou de la communauté. On distingue le passif propre (qui n'engage que l'époux) et le passif commun (la signature d'un seul époux engage tous les biens de la communauté).
- ▶ Lors de la dissolution (liquidation) du régime, il y a partage de l'actif et du passif (en cas de séparation, divorce, décès). Chacun des époux (ou ses héritiers) se voit attribuer la moitié de tous les biens acquis au cours du mariage (acquêts), quelle que soit sa participation financière aux investissements.

## ■ La communauté de meubles et acquêts

Il s'agit de l'ancien régime légal auquel sont soumis les époux mariés avant le 1<sup>er</sup> février 1966 sans avoir fait de contrat et n'ayant voulu se soumettre au nouveau statut légal.

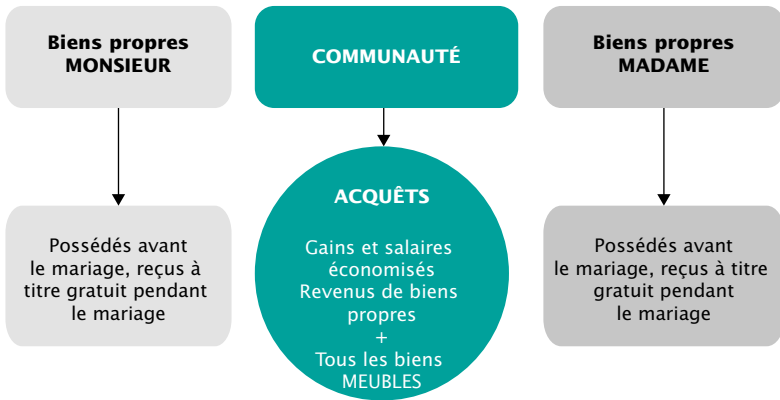


Figure 1.3 La communauté de meubles et acquêts

### 1.3 La communauté universelle

Elle repose sur une seule masse de biens. Corrélativement, toutes les dettes sont à la charge de la communauté, quelle que soit leur nature ou leur origine. Chaque époux dispose des mêmes pouvoirs que s'il était marié sous le régime de la communauté légale.

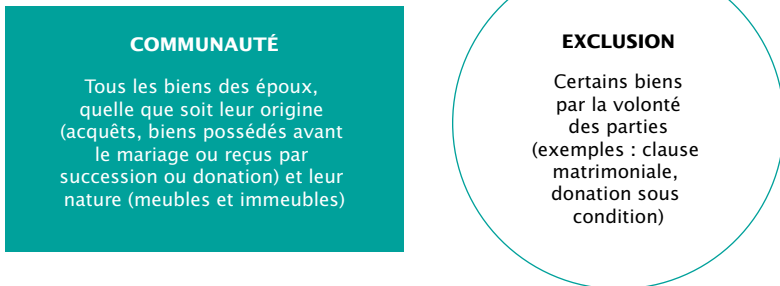


Figure 1.4 La communauté universelle

Il peut être prévu dans le contrat une clause d'attribution intégrale au conjoint survivant qui sera attributaire de la totalité des biens communs, à charge de payer les dettes.

Tableau 1.3 Différences en biens propres et biens communs

Biens propres	Biens communs
<p><b>ACTIF</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Biens par nature: à caractère personnel.</li> <li>– Biens donnés/hérités avec clause d'exclusion de communauté.</li> <li>– Bien propres par rattachement.</li> <li>– Échangés ou réemployés.</li> </ul> <p><b>PASSIF</b></p> <p>Toutes les dettes qui se rattachent aux biens propres.</p>	<p><b>ACTIF</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tous les biens meubles et immeubles acquis avant /après le mariage, à titre gratuit ou onéreux.</li> <li>– Revenus de l'activité professionnelle.</li> <li>– Revenus des biens propres.</li> <li>– Biens dont on ne peut déterminer l'origine.</li> </ul> <p><b>PASSIF</b></p> <p>Toutes les dettes qui se rattachent aux biens communs.</p>
Avantages	Inconvénients
<p>Avantages fiscaux en cas de décès :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– droits de succession au second décès seulement ;</li> <li>– la clause d'attribution de l'intégralité de la communauté permet au survivant de devenir propriétaire de l'ensemble de la communauté, sans avoir à payer de droits de succession.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Les époux n'ont plus aucun bien personnel.</li> <li>– Les dettes sont communes.</li> <li>– Risques en cas de mésentente des époux ou en présence d'enfants issus d'un premier mariage.</li> <li>– Le conjoint survivant est souvent âgé lorsqu'il reçoit les biens communs.</li> <li>– Les droits de succession sont plus élevés au 2<sup>nd</sup> décès.</li> </ul>

## 1.4 La séparation de biens

Dans ce régime contractuel notarié, il n'existe que les biens propres de la femme et ceux du mari, il n'y a pas de biens communs. Tout ce que chaque époux possédera au jour du mariage, recueillera par succession ou achètera à son nom pendant le mariage lui restera propre.

Il aura le droit de le louer, de le donner, de le vendre sans aucune restriction.

### Focus

Les biens achetés ensemble ne seront pas communs mais soumis aux règles de l'indivision ordinaire, d'où une certaine précarité et un coût plus élevé du partage à la fin du régime.

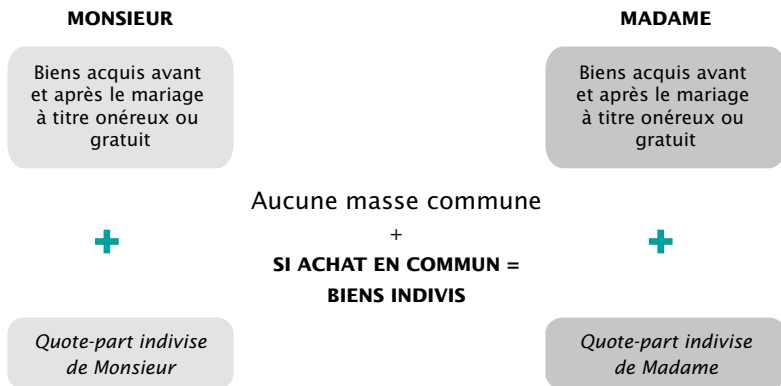


Figure 1.5 Deux masses de biens propres

Tableau 1.4 Différences en biens propres et biens indivis

Biens propres	Biens indivis
<p><b>ACTIF</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tous les biens meubles et immeubles acquis à titre gratuit ou onéreux avant et pendant le mariage.</li> <li>– Biens propres par rattachement échangés, réemployés.</li> </ul>	<p><b>ACTIF</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tous les biens meubles et immeubles acquis en commun à titre onéreux par les époux pendant le mariage.</li> <li>– Les biens dont on ne peut pas déterminer l'origine.</li> </ul>
<p><b>PASSIF</b></p> <p>Toutes les dettes qui se rattachent aux biens.</p>	<p><b>PASSIF</b></p> <p>Toutes les dettes qui se rattachent aux biens communs.</p>

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"><li>- Totale indépendance patrimoniale des époux.</li><li>- Régime très intéressant pour les indépendants.</li><li>- Possibilité d'acquérir un bien en indivision.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- L'époux qui ne travaille pas ne bénéficie pas des acquisitions faites par l'autre en son propre nom.</li><li>- Présomption, sauf preuve contraire, que les biens sont indivis.</li><li>- Désavantages pour le conjoint survivant.</li><li>- Risque de révocation ou de nullité des donations occultes</li></ul>

## 1.5 Le divorce

Il existait le divorce par consentement mutuel (simplifié depuis 2017 car sans juge), le divorce pour acceptation du principe de la rupture du mariage, le divorce pour faute et le divorce pour altération définitive du lien conjugal. On entend par divorce contentieux, le divorce demandé pour acceptation du principe de la rupture, pour altération définitive du lien conjugal ou pour faute.

La demande en divorce doit être déposée au tribunal de grande instance dont dépend la résidence de la famille. L'époux qui demande le divorce présente par avocat une requête au juge aux affaires familiales. Puis le choix de la procédure se fera lors de l'assignation.

Avant instance judiciaire, il y a tentative de conciliation pour rechercher un accord sur le principe et conséquence du divorce. Le juge peut proposer une mesure de médiation, statuer sur les modalités de la résidence séparée, fixer la pension alimentaire, attribuer à l'un des époux la jouissance du logement, ou désigner un notaire pour la liquidation du régime matrimonial. À l'issue de l'audience, le juge rend une ordonnance de non-conciliation qui permet ensuite d'introduire l'instance.

Après accord, les époux peuvent, à tout moment de la procédure, demander au juge de constater leur accord pour voir prononcer leur divorce par consentement mutuel.