



Service des formations professionnalisées

## MASTER 2

# INGENIERIE DU PATRIMOINE

UE2 note de synthèse n° 2

13 mars 2015

9h – 14h

---

Tous les codes sont autorisés.

Année universitaire 2014-2015

Session 1

Monsieur Henri MARTIN est né le 15 juillet 1943.

Madame Solange MARTIN est née le 22 juin 1946.

Monsieur et Madame sont retraités (Madame n'a pratiquement jamais travaillé)

Ils sont mariés sous le régime de la séparation de biens depuis 1971

Madame à un frère, Monsieur Paul DUPONT, né le 5 décembre 1942, âgé de 71 ans, célibataire et sans descendance.

Deux enfants sont nés de l'union d'Henri et de Solange :

- Hélène MARTIN, née le 11 avril 1974, mariée sous le régime de la communauté légale, deux enfants
- Patrick MARTIN, né le 13 juin 1975, célibataire, un enfant.

Monsieur et Madame Henri Martin se sont consenti une donation réciproque entre époux, laissant au survivant le choix entre :

- La totalité de la succession en usufruit
- Le  $\frac{1}{4}$  en pleine propriété et les  $\frac{3}{4}$  en usufruit
- La QDO

**La situation patrimoniale du couple est la suivante :**

**A) Biens d'usage**

- **Résidence principale**

Monsieur MARTIN, possède ce bien en indivision avec sa fille Hélène : Monsieur possède les  $\frac{3}{4}$  du bien et sa fille le  $\frac{1}{4}$  restant. La valeur pleine-propiété du bien étant évaluée à 115 850 €, sa quote-part a donc une valeur de **86 887 €**

- **Résidence secondaire**

Monsieur MARTIN, possède ce bien en pleine propriété et sa valeur est de **35 600 €**

- **Terres de culture**

Madame MARTIN détient un terrain de 12 000 m<sup>2</sup> en indivision avec son frère Monsieur DUPONT. Sa valeur totale étant de 429 333 €, sa part s'élève à **214 666 €** Les indivisaires envisagent dans un avenir proche de vendre ce terrain.

- **Biens meubles**

Détenus en pleine propriété, pour **21 900 €** au total.

Désignation	Monsieur MARTIN	Madame MARTIN	Date d'acquisition	Détention	Valeur en pleine propriété
<b>Biens d'usage : 359 053 €</b>	<b>128 187 €</b>	<b>230 866 €</b>			
Bijoux et Meubles meublants	3 500 €	3 500 €		PP	
Résidence principale	86 887 €			PP INDIVIS	115 850 €
Résidence secondaire	35 600 €			PP	
Voiture	2 200 €			PP	
Terrains		214 666 €		PP INDIVIS	429 333 €
Voiture		12 700 €		PP	

### B) Biens immobiliers de rapport

Le couple possède actuellement 18 biens immobiliers de rapport, ceci pour un total de 3 666 940 €

#### Monsieur et Madame MARTIN :

- Possèdent trois biens immobiliers en commun.

#### Monsieur MARTIN :

- Possède six biens immobiliers en pleine-propriété.
- Détient un bien immobilier en usufruit, en ayant donné la nue-propriété à sa fille Hélène le 6 décembre 2005.

#### Madame MARTIN :

- Détient un bien immobilier en pleine-propriété.
- Détient cinq biens immobiliers en indivision avec son frère, par parts égales.
- Détient deux biens immobiliers en usufruit, ayant donné la nue-propriété de l'un des biens à son fils le 28 décembre 2010 et la nue-propriété de l'autre bien à sa fille le 11 juillet 2011.

Désignation	Monsieur MARTIN	Madame MARTIN	Date d'acquisition	Déten-tion (*)	Valeur en pleine propriété
<b>Immobilier de rapport : 3 666 940 €</b>	<b>2 727 580 €</b>	<b>939 360 €</b>			
Imm de rapport 1	155 500 €	155 500 €	14/12/2010	PP	
Imm de rapport 2	61 200 €	61 200 €	01/01/2012	PP	
Imm de rapport 3	94 780 €	94 780 €	01/01/2011	PP	
Grange	5 600 €			PP	
Imm de rapport 4	316 000 €			PP	
Imm de rapport 5	520 000 €			PP	
Imm de rapport 6	389 000 €			PP	
Imm de rapport 7	541 000 €			PP	
Imm de rapport 8	517 500 €			PP	
Imm de rapport 9	127 000 €			USF	317 500 €
Maison indiv 1		170 000 €		PP	
Imm de rapport 10		115 250 €		INDIVIS PP	230 500 €
Maison indiv 2		83 750 €	01/01/2011	INDIVIS PP	167 500 €
Hangar		3 000 €		INDIVIS PP	6 000 €
Maison indiv 3		50 500 €		INDIVIS PP	101 000 €
Maison indiv 4		26 500 €		INDIVIS PP	53 000 €
Maison indiv 5		72 000 €		USF	180 000 €
Maison indiv 6		106 880 €		USF	267 200 €

### C) Placements en assurance-vie

Détient au total un contrat d'assurance-vie.

Désignation	Souscripteur/Assuré	Valeur	Date de souscription	Clause bénéficiaire
	Madame	23 516 €	10/09/2008	Désigne ses enfants Patrick et Hélène

### D) Valeurs mobilières et disponibilités

Les **valeurs mobilières** sont composées d'un compte titre détenu en commun.

UNIVERSITE TOULOUSE 1 CAPITOLE

2 rue du Doyen-Gabriel-Marty - 31042 Toulouse cedex 9 - France - Tél. : 05 61 63 35 00 - Fax : 05 61 63 37 98

[www.ut-capitole.fr](http://www.ut-capitole.fr)

Les **disponibilités** sont composées de comptes chèques, comptes sur livrets, LDD etc... répartis entre les deux et entre différents établissements bancaires. En voici les montants :

Désignation	Monsieur MARTIN	Madame MARTIN	Date d'acquisition	Détention (*)	Valeur en pleine propriété
<b>Valeurs mobilières : 11 332 €</b>	<b>5 666 €</b>	<b>5 666 €</b>			
Compte titres	5 666 €	5 666 €		PP	
<b>Disponibilités : 104 321 €</b>	<b>35 144 €</b>	<b>69 177 €</b>			

### Situation budgétaire

#### A) Les revenus

	Montant	Répartition
Retraites	32 803 €	10,07 %
Revenus fonciers	292 882 €	89,93 %
<b>Total des revenus</b>	<b>325 685 €</b>	<b>100,00 %</b>

#### B) Les charges annuelles

	Montant	Répartition
Charges courantes	22 631 €	11,67 %
Charges d'emprunt : Emprunt immobilier	10 362 €	5,33 %
Impôts et taxes	161 091 €	83 %
<b>Total des charges</b>	<b>194 084 €</b>	<b>100,00 %</b>

### Situation successorale

#### DONATIONS ANTERIEURES

UNIVERSITE TOULOUSE 1 CAPITOLE

2 rue du Doyen-Gabriel-Marty - 31042 Toulouse cedex 9 - France - Tél. : 05 61 63 35 00 - Fax : 05 61 63 37 98

[www.ut-capitole.fr](http://www.ut-capitole.fr)

### **Donations antérieures faites par Monsieur MARTIN :**

- Donation de valeurs de sociétés en pleine propriété à son fils Patrick le 27 septembre 2001 pour une valeur au jour de la donation de **563 980 €**
- Donation d'un bien immobilier en pleine propriété à sa fille Hélène le 27 septembre 2004 pour une valeur au jour de la donation de **46 200 €**
- Donation de la nue-propiété d'un des biens immobiliers de rapport à sa fille Hélène le 6 décembre 2005 pour une valeur au jour de la donation de **113 000 €**  
Monsieur est donc usufruitier de ce bien, l'usufruit ayant une valeur aujourd'hui de **127 000 €(V. tableau)**. La valeur du bien en pleine propriété est de 317 500 €

### **Donations antérieures faites par Madame MARTIN :**

- donation de la nue-propiété de l'un des biens immobiliers de rapport à son fils Patrick le 28 décembre 2010 pour une valeur au jour de la donation de **180 000 €** Elle est donc usufruitière du bien. L'usufruit de ce bien a une valeur aujourd'hui de **106 880 €** et une valeur pleine-propiété de 267 200 €
- donation de la nue-propiété d'un autre de vos biens immobiliers de rapport à sa fille Hélène le 11 juillet 2011 pour une valeur au jour de la donation de **108 000 €**  
Elle est donc usufruitière de ce bien, l'usufruit ayant une valeur aujourd'hui de **72 000 €(V. tableau)**. La valeur du bien en pleine propriété est de 180 000 €

### **TRAVAIL A EFFECTUER**

Monsieur Et Madame vous demandent de leur élaborer un diagnostic patrimonial le plus précis possible de leur situation (**12 points**)

Ils souhaitent transmettre leur patrimoine immobilier à leurs enfants et petits-enfants avec une fiscalité optimisée. Ils vous précisent qu'ils ne sont pas hostiles à la cession de certains biens si cela est nécessaire pour l'optimisation de la transmission

Ils vous confient également la volonté du frère de Madame d'être intégré à cette transmission. En effet, M. DUPONT étant célibataire et sans descendance il désire transmettre à ses neveux et nièces Patrick et Hélène (**8 points**).