



Service des formations professionnalisées

MASTER 2

Ingénierie du Patrimoine

Épreuve de synthèse N°1
(Cours de M. Leroy)

5 septembre 2016

9h-14h

La calculatrice, tous les codes annotés et les tableaux fiscaux nécessaires sont autorisés.

Année universitaire 2015-2016

Session 2

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

Loïc LANDRIER, célibataire sans enfant, né le 25 mars 1987, est un jeune avocat brillant qui vient de rejoindre à Paris un Cabinet prestigieux en tant qu'avocat salarié, spécialisé dans le droit des assurances.

Il vit en couple depuis maintenant 4 ans avec Emma Lontemps, Célibataire sans enfant, née le 12 mai 1985, Normalienne et professeur agrégée de philosophie qui vient de prendre ses fonctions à la rentrée de 2015 au Lycée Duruy à Paris, après avoir enseigné depuis 2011 à Lorient.

Loïc a deux frères et une sœur âgés respectivement de 32, 30 et 26 ans. Les parents de Loïc, retraités de la fonction publique, ont tous deux 62 ans. Ils sont en bonne santé et vivent modestement à Carnac, leur patrimoine se résumant à leur habitation principale évaluée à 200.000 € et une épargne bancaire de 30.000 €.

Emma est la fille unique d'un couple de médecins spécialistes, installés à Rennes, tous deux âgés de 58 ans, aux revenus (260 K€ de BNC par an) et patrimoine familial conséquents (+ 2 millions d'€). Ses parents sont mariés sous le régime de la séparation de biens.

Loïc et Emma souhaitant prochainement avoir un premier enfant, ils réfléchissent sérieusement à s'unir officiellement, sans toutefois avoir décidé définitivement d'un mariage ou plus simplement d'un PACS.

Les parents d'Emma viennent de vendre un bien immobilier qu'ils avaient achetés en indivision à 50/50 et sont disposés à aider leur fille à s'installer dans la vie, Ils sont donc prêts à donner à Emma une somme de 200.000 € en liquidités correspondant à cette cession; leur souhait pour cette donation (la première qu'ils feront à Emma) est que celle-ci serve à acquérir un bien immobilier destiné à rester impérativement dans le cercle familial.

Par ailleurs, le père d'Emma dispose d'un portefeuille diversifié de 92.000 € qu'il souhaiterait aussi donner immédiatement à sa fille.

Situation patrimoniale actuelle d'Emma et de Loïc au 1er Janvier 2016 :

Les revenus actuels de Loïc sont de 36.000 € nets de charges salariales par an et ceux d'Emma de 30.000 € nets de charges salariales par an, leurs salaires étant entendus toutes primes incluses.

Leur patrimoine respectif se limite à une épargne bancaire :

- De 15.000 € pour Loïc placée sur un Livret A,
- De 26.000 € pour Emma, placée sur un P.E.L. de 20.000 €, ouvert en Janvier 2012 alimenté depuis l'origine par un versement mensuel de 300 € après un premier versement de 5.000 €, et un LDD de 6.000 €.

Ils gèrent leurs dépenses communes (y compris fiscales), dont le loyer actuel de leur petit appartement à Asnières de 850 € mensuels, en utilisant un compte de chèques joint où chacun verse au minimum une somme de 1.200 € par mois.

La dernière taxe d'habitation de cet appartement s'est élevée à 750 €.

Ils ont par ailleurs chacun un compte personnel dont le solde moyen est de l'ordre de 1.500 €. Loïc vous a indiqué qu'il pouvait envisager depuis son recrutement à Paris de démarrer une épargne mensuelle personnelle de l'ordre de 300 €.

Compte tenu de la donation à venir par les parents d'Emma, ils s'appêtent à acquérir rapidement dans la Banlieue Parisienne, à Rueil Malmaison, un appartement ancien d'une surface

de 68 m², en excellent état (il a été entièrement refait en 2012) et prévoient pour cela un budget de l'ordre de 320.000 € frais de notaire inclus.

Le compromis de vente vient juste d'être signé, avec un dépôt de garantie limité à 5.000 € prélevés sur l'épargne respective d'Emma et de Loïc, en contrepartie de l'absence de toute condition suspensive.

Compte tenu de tous ces éléments, Loïc et Emma s'interrogent sur les meilleurs choix patrimoniaux à opérer dans les prochaines semaines...

Ils vous demandent donc de leur apporter le meilleur conseil possible sur les points suivants :

Loïc et Emma souhaitent se marier avec les objectifs suivants

- A) le régime choisi doit prendre en compte la possibilité d'une activité professionnelle de monsieur en indépendant.
- B) Respecter les souhaits des parents d'Emma et anticiper le risque d'un divorce.
- C) Emma souhaite Sécuriser juridiquement et financièrement l'acquisition de la résidence principale sachant que Loïc est prêt à financer une partie de l'acquisition par emprunt.
- D) Pour Loïc, comment utiliser judicieusement l'épargne mensuelle de 300 € ?
- E) Les parents d'Emma vous ont interrogé sur les meilleures modalités juridiques à retenir pour les deux donations qu'ils s'apprêtent à réaliser à leur fille.
Ils vous précisent en outre qu'ils sont prêts à prendre en charge les éventuels frais liés à ces donations, mais attendent de vous que vous leur précisiez le montant de ceux-ci.