



# Faire un audit patrimonial

## Pourquoi faire un audit ?

Réaliser un audit conduit à prendre les bonnes décisions dans la réorganisation éventuelle de son patrimoine.

En effet, cette période de cession ou d'acquisition est majeure pour le cédant comme pour le repreneur : elle est donc l'occasion de s'interroger afin d'anticiper.

Bien entendu, les objectifs et les enjeux seront différents pour chacune des parties :

### \* Pour le Cédant

- Réorganiser son patrimoine et préparer de nouveaux investissements
- Limiter l'impôt sur les plus-values
- Préparer sa succession, tant pour limiter les droits de succession que pour pacifier les relations familiales

### \* Pour le Repreneur

- Protéger son patrimoine et celui de son conjoint
- Préparer le financement de son acquisition
- Limiter l'impact fiscal de son acquisition
- Prévoir sa succession en cas d'incapacité ou de décès

Mais la méthode est la même.

## Comment faire son audit patrimonial ?

### 1. Inventorier les biens

#### \* Les biens immobiliers personnels :

- résidence principale
- résidences secondaires

\* Les investissements locatifs, qu'ils soient détenus directement ou par l'intermédiaire d'une société civile

\* **Les biens professionnels :**

- l'entreprise : exploitée sous forme individuelle ou sous forme sociétaire
- l'immobilier d'entreprise

\* **Les produits d'assurance-vie**

\* **Les valeurs mobilières**

\* **Les liquidités**

\* **Les prêts en cours et autres passifs.**

## **2. Identifier le propriétaire**

Le droit français impose le **principe d'unité du patrimoine** sans distinction possible entre patrimoine personnel et professionnel.

La totalité du patrimoine de l'entrepreneur répond donc de ses dettes éventuelles.

Toutefois, des **exceptions à ce principe d'unité du patrimoine** ont vu le jour ces dernières années, permettant ainsi à l'entrepreneur de protéger une partie de son patrimoine.

Il s'agit notamment :

- de la **déclaration d'insaisissabilité** permettant de rendre insaisissable la résidence principale de l'entrepreneur individuel ainsi que, le cas échéant, ses autres biens immobiliers non affectés à son usage professionnel ;
- et du **régime de l'Entreprise Individuelle à Responsabilité Limitée (E.I.R.L.)**. Au moyen d'une déclaration auprès du Greffe du Tribunal de Commerce, l'entrepreneur affecte certains biens de son patrimoine à son activité professionnelle, de sorte que seuls ces biens répondent des dettes professionnelles. Il y aura dans ce cas deux patrimoines : son patrimoine privé et son patrimoine professionnel (dit « patrimoine d'affectation »). Ce régime de l'E.I.R.L. peut, dans certains cas, être choisi comme une alternative à la création d'une Société à Responsabilité Limitée à associé unique.

L'identification du propriétaire n'est pas une question anodine, elle constitue le point important de l'analyse et le socle des actions à venir. La réponse va permettre de savoir dans quel patrimoine se trouve chaque bien, pour :

- déterminer qui peut vendre, acheter, donner ou encore investir ;
- protéger ce bien contre d'éventuels créanciers.

\* **Pour une personne mariée, tout va dépendre du régime matrimonial choisi.**

Si les époux sont mariés sous le **régime légal de la communauté d'acquêts**, qui s'applique en l'absence de contrat de mariage, on distingue :

- les **biens propres** de chacun des époux : ce sont les biens possédés par les époux avant le mariage, ou ceux qu'ils recueillent par succession ou donation pendant le mariage ;

- les **biens de la communauté** : la communauté se compose non seulement des biens acquis par les époux pendant le mariage mais également des dettes.

En revanche, si les époux sont mariés sous un **régime séparatiste (séparation de biens pure et simple ou participation aux acquêts)**, chaque époux dispose de son propre patrimoine, sans aucune interaction entre eux.

A l'exception du régime légal (régime par défaut), il convient de consulter un notaire pour conclure un contrat de mariage et **être conseillé au préalable sur le régime matrimonial le plus adapté à chaque situation**. Une fois le mariage célébré, le régime matrimonial des époux ne pourra plus être modifié pendant un délai minimum de deux années et la modification du régime matrimonial sera rendue plus complexe (notamment en présence d'enfant(s) mineur(s)) et souvent plus coûteuse. Il convient donc d'anticiper avant de se marier

**\* Pour une personne célibataire ou ayant souscrit un Pacs, la question ne se pose pas**, car tous les biens lui sont personnels, sans distinction.

Toutefois, en ce qui concerne le Pacs, deux régimes différents existent. Il convient de bien réfléchir au préalable au régime le plus adapté avant de s'engager dans les liens du Pacs. Un mauvais choix pourrait s'avérer lourd de conséquences pour les partenaires. En outre, le Pacs ne rendant pas automatiquement les partenaires héritiers l'un de l'autre (contrairement au mariage), il est nécessaire de mettre en place des dispositions testamentaires si tel est le souhait des partenaires.

Dans le cas du régime de la séparation de biens ou d'une personne célibataire ou soumise à un Pacs, les biens peuvent être acquis sous le régime de l'indivision. Dans ce cas, les indivisaires sont titulaires de droits identiques, mais dans des proportions définies.

Enfin, la personne peut être propriétaire de parts ou actions de société, elle-même propriétaire d'un outil de travail (société commerciale, artisanale, industrielle, agricole ou libérale) ou encore d'immeubles (société civile de type SCI par exemple).

### **3. Quelles solutions envisager ?**

#### **\*... Cédant :**

- Organiser la détention de l'immobilier pour rendre l'acquisition de l'entreprise plus facilement finançable ;
- Procéder à la mise en société de son entreprise ou à la transformation (changement de forme sociale : passage de SARL à SAS par exemple) de sa société avant la cession ;
- Envisager une donation de l'entreprise à ses enfants avant toute cession (sous certaines précautions), afin de limiter la fiscalité sur les plus-values ;
- Envisager une donation ou une donation-partage après la cession, afin de transmettre son patrimoine en plusieurs étapes ;
- Réaliser des arbitrages pour prévoir un complément de retraite.

#### **\*... Repreneur :**

- Pour **protéger son patrimoine personnel** :
  - o rédiger une déclaration d'insaisissabilité (en entreprise individuelle),

- créer une structure sociétaire, qui permet de ne pas confondre le patrimoine de cette société, destiné à l'exploitation, et celui de la personne physique propriétaire des parts ou actions,
  - changer de régime matrimonial afin que les biens de la communauté ne soient pas affectés en cas de problème,
  - faire attention aux garanties demandées par les banques, notamment les prêts hypothécaires ou les engagements de caution personnelle. Mettre en place une fiducie le cas échéant (« fiducie-sûreté » ou « fiducie-gestion » par exemple).
- Pour **limiter l'impact fiscal** : effectuer un montage en LBO, consistant en la création d'une société holding destinée à racheter les parts ou actions de la société exploitante.

Fiche conçue par le Conseil supérieur du notariat, membre du Réseau Transmettre & Reprendre  
7 juin 2017



## RÉSEAU TRANSMETTRE & REPRENDRE

