

# GESTION de FORTUNE

Le magazine de la gestion privée

22<sup>e</sup> année - France/Bel./Lux. : 6,50 €  
Suisse : 8,50 FS - USA : \$ 9 - EAU : 35 DH  
Zone CFA : 4 500 - Maroc : 80 DH

N° 233 - Janvier 2013



**Bruno Bédaride**  
notaire à Paris

# Précautions nécessaires et préalables pour l'acquisition d'une demeure historique par un non-résident

**Beaucoup de personnes rêvent d'acquérir un château ou un hôtel particulier historique sans avoir conscience des contraintes liées à leur détention (charges d'entretien, coûts et complexité des travaux).** On constate ainsi des désillusions qui se traduisent par la vente rapide du domaine récemment acquis. En particulier, les demeures historiques des non-résidents font l'objet de changements de propriétaire fréquents et ne font plus l'objet de campagnes de travaux programmées sur le long terme (réfection des toitures et des façades, consolidation des structures, etc).

Il n'est pas inutile de rappeler que ces immeubles furent construits essentiellement avant 1789 en fonction d'un système politique, social, religieux, juridique et fiscal<sup>(1)</sup> qui a permis la concentration des fortunes dans les mains de rares privilégiés. Contrairement aux idées reçues, ces privilégiés étaient rarement issus de la noblesse d'épée qui conservait ses châteaux féodaux, mais étaient constitués de l'Eglise, de la noblesse de robe et du monde de la finance et des fermiers généraux aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles. Le quartier du Faubourg Saint-Germain à Paris a été construit au XVIII<sup>e</sup> siècle par les conseillers du Parlement de Paris et de la Cour des comptes. Il en est ainsi également des hôtels par-

ticuliers édifiés en centre-ville aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles et des châteaux édifiés en périphérie des villes dotées d'un Parlement sous l'Ancien Régime (Dijon, Montpellier, Nantes, Rennes, Lyon, Toulouse, etc.). Chaque capitale de région possède des bâtiments épiscopaux édifiés sous l'Ancien-Régime qui témoignent de la splendeur de l'Eglise. Pour éviter ces déconvenues, nous allons présenter les points à valider avant l'acquisition d'un tel domaine par un acquéreur non résident, puis ensuite démontrer la nécessité de constituer un patrimoine d'affectation pour permettre de faire face aux charges d'entretien ou de réparation et d'inscrire son projet d'acquisition dans une logique de création de ressources.

## Points à valider préalablement

Vouloir acquérir une demeure historique nécessite de préparer son projet et davantage encore pour un non-résident, peu familier non seulement de l'environnement juridique et fiscal propre à l'acquisition et à la détention d'un immeuble en France mais aussi à la nature des travaux de remise en état et à leurs contraintes administratives si l'immeuble fait l'objet d'un régime de protection sous le contrôle de l'administration dépendant du ministère de la Culture.

Il est par conséquent nécessaire que le candidat à l'acquisition soit conseillé en amont par un notaire pour valider :

- Son objectif patrimonial (acquisition dans un but de loisir, ludique ou d'exploitation lucrative) ;



- Ses moyens financiers non seulement pour payer le prix d'acquisition mais aussi pour faire face aux charges d'entretien et aux travaux de réparation. En particulier, il convient d'examiner l'importance de ses revenus, de leurs sources ainsi que de son patrimoine puis de voir avec l'intéressé, le montant qu'il est disposé à affecter à son projet ;
- Son degré de disponibilité pour se consacrer à cette tâche et à son suivi en attirant son attention sur la nécessité de bien s'entourer notamment d'un architecte spécialisé dans ce genre d'immeuble pour faire, le moment venu, un constat d'état de l'immeuble à acquérir et une étude descriptive et chiffrée des travaux à réaliser préalablement à la signature de la promesse de vente ;
- Sa connaissance des travaux de

restauration et des contraintes administratives liées aux acquisitions d'immeubles bénéficiant d'un régime de protection (monuments historiques, inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, bâtiments historiques ayant fait l'objet d'un agrément du directeur des services fiscaux du département, secteur sauvegardé en ville), mais aussi des avantages fiscaux attachés à l'un de ces régimes et le bénéfice des subventions auxquelles certains donnent droit ;

- Et enfin, sa volonté et sa passion pour mener à bien et persévérer dans un tel projet qui s'inscrit nécessairement dans le temps.
- En outre, comme dans toute acquisition immobilière, il est nécessaire d'informer en amont et tout particulièrement l'acquéreur non résident des conséquences

juridiques et fiscales liées à l'acquisition, la détention et la vente d'un immeuble en France tant au regard des règles françaises que des conventions internationales en étroite collaboration avec le conseil juridique et fiscal du client dans son Etat de résidence afin de choisir la structure d'investissement adaptée à son projet en anticipant les questions successorales ou d'un divorce éventuel, si sa volonté est de conserver l'immeuble à moyen ou long terme.

Après cette phase préalable et indispensable de validation, il convient d'expliquer la nécessité de constituer un patrimoine d'affectation pour assurer l'entretien et les travaux de réparation à long terme du domaine à acquérir et de se placer dans une logique de création de ressources.

#### **Nécessité de constitution d'un patrimoine d'affectation dans une logique d'entrepreneur**

La construction ou l'entretien des demeures historiques a toujours été très coûteux voire ruineux, même sous l'Ancien Régime.

Combien d'exemples de châteaux démolis ou vendus, de travaux arrêtés après un revers de fortune ! On pourra rappeler ici le souvenir du Marquis du Tillet de la Bussière qui fut ruiné au milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle par la construction de son château de Villarceaux<sup>(2)</sup> en Ile-de-France ou le souvenir de Machault d'Arnouville qui dut arrêter en 1760 la construction de son Château d'Arnouville lès Gonesse dans le Val-d'Oise et démolir ses communs après son renvoi du Contrôle général des finances pour avoir voulu imposer la réforme de l'impôt sur le revenu à toute les classes de la société de l'Ancien Régime, ou encore plus près de nous, l'exemple du banquier Jacques Laffitte, qui fut contraint après 1830, de lotir le parc de son château de Maisons-Laffitte<sup>(3)</sup> dans les Yvelines et de →

démolir les communs du château pour trouver les matériaux nécessaires. Enfin, on rappellera que les derniers châteaux à avoir été construits en France l'ont été avant 1930.

La Révolution fut fatale pour de nombreux châteaux qui furent très souvent démolis pour vendre les matériaux de construction, faute de moyens suffisants pour assurer leur entretien. L'égalité des partages en matière successorale et la création des quatre contributions (impôt sur les portes et fenêtres, contributions foncière et mobilière, patente) ont contribué à morceler les patrimoines et donc à diminuer les sources de revenus qui permettaient l'entretien de tels domaines. La hausse de la fiscalité durant le XX<sup>e</sup> siècle n'a fait qu'aggraver cette situation.

Il faut également se souvenir qu'était affecté à ces immeubles un patrimoine foncier conséquent très souvent de plusieurs dizaines de milliers d'hectares générant une source de revenus fonciers réguliers permettant d'assurer l'entretien du domaine et le train de vie des propriétaires et de leurs gens. Or, ce patrimoine a disparu sous l'effet des nouvelles règles successorales et fiscales instaurées après la Révolution, obligeant les propriétaires à diviser le domaine au fur et à mesure des héritages en le privant des revenus nécessaires à son entretien.

À titre d'exemple, il suffit de constater que les châteaux auxquels est attaché un domaine viti-vinicole sont toujours de meilleure qualité que ceux privés de terres. Les châteaux du bordelais sont pour la plupart en très bon état d'entretien même si cela n'a pas toujours été le cas dans le passé. Le Gers offre un contraste saisissant entre les châteaux situés dans le vignoble de l'Armagnac et ceux qui en sont exclus.



Par conséquent, le candidat à l'acquisition devra réfléchir sérieusement avant la réalisation de son projet et s'assurer que ses revenus sont suffisants pour financer les investissements nécessaires. En fonction des situations de revenu et de patrimoine, il faudra l'orienter vers une acquisition d'une propriété qui détient déjà un domaine agricole ou viti-vinicole pour disposer des sources de revenus en vue de faire face aux dépenses à financer ou, à défaut, envisager une exploitation lucrative du domaine en fonction de son potentiel et de son histoire. En outre, si son patrimoine le permet, il faudra prélever dans celui-ci un

capital suffisant dont les revenus seront exclusivement affectés à l'entretien et à la restauration de la demeure. Le montant du capital va dépendre de l'importance des dépenses à couvrir dans le temps en tenant compte de la faiblesse des revenus du capital contrairement à ceux du travail. La composition du portefeuille de placement va dépendre des connaissances des produits de placement de l'investisseur et du degré de risques qu'il voudra prendre. L'exemple de l'importante dotation léguée à la Caisse des monuments historiques après le décès de la marquise de Maillé en même temps que son château de



La Motte Tilly<sup>(4)</sup>, est un exemple de référence, même si l'on peut critiquer la gestion qui a en été faite depuis. Il est aussi recommandé que le portefeuille de placement soit sous la surveillance directe de l'investisseur.

Pour optimiser le financement des travaux de restauration à long terme, il peut être judicieux de loger l'actif immobilier dans la structure propriétaire du portefeuille de placement, soumise à l'impôt sur les sociétés afin de pouvoir imputer sur les revenus de celui-ci, les charges d'entretien (frais généraux) et les charges d'amortissement des travaux à envisager conformément aux

règles de la comptabilité commerciale ; ce qui permet d'éviter les plafonds fiscaux attachés aux travaux sur monuments historiques et assimilés. L'exemple du château d'Ancy le Franc<sup>(5)</sup> (Yonne) est une référence en la matière puisque sa structure d'investissement est une société par actions simplifiée soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire du château mais aussi d'immeubles de rapport qui génèrent des loyers auxquels s'ajoute une exploitation commerciale du château. La rentabilité brute du portefeuille est de 14 % par an, soit une rentabilité nette après imputation des charges d'exploitation et d'amor-

tissement de 4,3 % des capitaux investis, d'après le bilan publié du 31 décembre 2011.

En résumé, l'acquisition d'une demeure historique par un non-résident nécessite une profonde motivation et une passion doit s'inscrire dans un véritable projet d'entreprise à moyen et long terme.

Des moyens financiers conséquents devront être affectés soit à l'acquisition d'un domaine qui génère des revenus par son exploitation, soit à l'acquisition d'un domaine auquel il faudra affecter ce patrimoine et/ou créer une activité lucrative.

Une équipe de professionnels confirmés devra entourer le nouveau propriétaire pour mener à bien son projet.

Sans une préparation minutieuse et exhaustive, il se trouvera confronté à des surprises désagréables qui l'amèneront à se séparer très rapidement de son acquisition. ■

#### Notes

- (1) L'Eglise et la noblesse étaient exonérées d'impôt et qu'en outre seul l'aîné des hommes héritait
- (2) Château de Villarceaux : bâti en 1758, il provoqua la ruine de son constructeur
- (3) Château de Maisons-Laffitte : ruiné après 1830, le banquier Jacques Laffitte fut contraint de démolir les communs du château de Maisons construit par Mansart et de lotir le parc
- (4) Château de La Motte Tilly : légué en 1972 à la Caisse des monuments historiques avec une importante dotation pour assurer son entretien et l'ouverture des visites au public
- (5) Château d'Ancy le Franc : acquis par un américain, il a été logé dans une société par actions dans une logique entrepreneuriale