



## UNE AFFAIRE DE FAMILLE

**E**lle et lui. Ils sont jumeaux, frère et sœur. Tous deux ont de belles situations. Tous deux sont mariés. Elle est la Maman de six enfants dont il faut assurer l'avenir. Lui a un grand fils. Il y a un héritage. Il y a un viager. Il y a le fisc qui réclame son dû et qui impose des pénalités. Il y a du crédit dans l'air et pas des moindres. C'est une affaire de famille. C'est du Balzac au petit pied.

Elle et lui, d'abord. Elle se prénomme Laure. Elle est née Crous. Elle a 53 ans. Elle occupe un poste élevé dans la fonction publique. Elle est mariée à Jean-Jacques Desbors, 57 ans, qui opère (avec succès) comme consultant en informatique. Elle élève une famille nombreuse puisqu'elle a mis au monde six enfants (elle sait les entourer d'amour bien que si active en profession). Les trois aînés font des études supérieures et les trois derniers sont en secondaire.

Voici maintenant Jean Crous qui a aussi (évidemment) 53 ans. Il est diplômé d'une grande école d'ingénieur. Il est conseiller auprès d'entreprises de travaux publics. Il s'est spécialisé

dans le domaine des fusions-acquisitions. Il est marié à Catherine, 49 ans, qui (fait assez rare) est officier dans la marine marchande. Ils ont un fils qui termine des études pour être géologue.

Les parents de Laure et de Jean avaient acheté en viager libre une belle propriété entre Saint-Tropez et Ramatuelle, dans le Var. Ils y ont vécu jusqu'à

d'investir dans la propriété. La décoration intérieure est revue avec raffinement. Dans le jardin, lavandes, rhododendrons, bougainvillées, camélias, iris, roses, marient leurs couleurs et senteurs. Une grande piscine vient compléter le tableau. Avec bar et cuisine d'été. Le tout permet de louer fort cher la propriété. Trente mille euros la semaine, en pleine saison.

La créditrentière finalement décède en 2012. Laure et Jean peuvent alors mettre en vente le domaine, ce qui est fait en août 2013. A un prix particulièrement élevé : treize millions d'euros. C'est apparemment trois de trop et il va falloir progressivement abaisser les exigences des vendeurs. Mais même

à dix millions, vous ne trouvez pas preneur en cinq sec. La patience va s'imposer. Peut-être pendant plusieurs années.

Or le temps presse, car le fisc est entré en piste. Il y a les droits de succession à régler. Il y a un redressement de l'ISF, la valeur déclarée par les parents de Laure et de Jean étant jugée trop faible. Il y a des

**ET AUSSI SUR  
RADIO  
CLASSIQUE !**

**Lire en dernière page**

leur décès tragique lors d'un accident de la route, en 2005.

Laure et Jean ont hérité de cette propriété. Ils auraient aimé la vendre sans tarder. Cela s'est malheureusement révélé être impossible : la créditrentière était toujours en vie. Mais atteinte de la maladie d'Alzheimer, elle se trouvait dans l'incapacité de signer un acte juridique.

Un autre parti est donc adopté : Laure et Jean ont entrepris



**Un crédit de 985 000 euros, crédit gagé sur une très belle propriété dans le Var. Ici un mas de grand luxe, à l'intérieur raffiné.**

*Photo d'archives  
© fotolia - Tillo et Paolo.*

### **Suite de la page Une**

pénalités. Il y a des intérêts qui s'additionnent. Au total, près de 500 000 euros.

Avec cette nuance : le fisc en rabattra de 50 000 euros si les sommes réclamées sont payées d'ici la fin de 2014.

### **Trésoreries plus abondantes**

En outre, les familles de Laure et de Jean souhaitent pouvoir disposer rapidement de trésoreries plus abondantes.

Pour faire face aux dépenses occasionnées par les études de ses enfants, Laure voudrait avoir en réserve au moins 150 000 euros. Son mari souhaite, lui aussi, avoir des fonds

supplémentaires pour développer ses activités de consultant en informatique.

Quant à Jean, il aimerait pouvoir répondre aux opportunités d'investissement qui s'offrent à lui dans l'exercice de son métier. Il est en effet assez fréquent qu'il soit sollicité pour se joindre à des opérations de fusion-acquisition dont il connaît tout l'intérêt.

Le résultat se résume à une demande globale de prêt de 985 000 euros. Une première partie qui s'élèvera à 440 000 euros, servira à satisfaire le fisc. La deuxième partie, forte de 545 000 euros, sera répartie en 250 000 euros pour la trésorerie de Laure et Jean-Jacques Desbors et 230 000 euros pour celle de Jean et Catherine Crous. Le

reste (65 000 euros) règlera diverses pénalités mineures et les frais liés au crédit.

Le prêt sera *in fine*. Pendant cinq ans (au maximum), seuls les intérêts seront payés. Soit un peu plus de 59 000 euros par an. La totalité du capital (985 000 euros) sera réglée en une seule fois, au bout des 60 mois prévus.

Pour ce qui est du paiement des intérêts, il n'y aura pas de problème dans la mesure où les Desbors aussi bien que les Crous ont des revenus substantiels.

Les Desbors peuvent compter sur 88 000 euros par an et les Crous sur 213 000 euros. Plus 68 000 euros de revenus locatifs qu'ils se partagent.

### **Sans problème**

Quant au règlement du capital (985 000 euros) il se fera également sans problème lorsque le domaine aura été vendu, ce qui ne manquera pas d'arriver dans les cinq ans impartis.

La garantie est évidemment couverte par la propriété.

Une histoire de famille. Une histoire complexe. Une histoire sans problème, parce que traitée avec méthode et réalisme. ■

# À LA RECHERCHE D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

**A**ntoine Roquefeuille est âgé de 71 ans, mais en paraît vingt de moins, sans exagérer, tant il est resté dynamique. Sa voix porte loin. Son rire est tonique. Il monte systématiquement les escaliers à pied. Il pratique régulièrement l'équitation, en de longues promenades. Il vit en harmonie avec son temps.

Naturellement, il fourmille de projets, pour lui-même comme pour toute sa famille (il est marié et a trois grands enfants, une fille et deux fils... sans compter ses deux chats persans). Et tout aussi naturellement, il continue d'avoir d'intenses activités professionnelles. Il a réalisé le plus clair de sa carrière au Commissariat à l'énergie nucléaire (CEA). Il y a participé à plusieurs programmes de recherche.

## **En relation avec le CEA**

Il est aujourd'hui à la retraite, mais poursuit à titre personnel une recherche axée sur les énergies renouvelables. À titre personnel, certes, mais tout de même en relation avec le CEA. Son travail vise à développer de nouveaux générateurs électriques qui, en utilisant des sources d'énergie non conventionnelles, auront des rendements améliorés.

À cette fin, il a besoin de capitaux qu'il prévoit de 210 000 euros. Et il détaille : 15 000 euros pour la mise au point du prototype magnétique actuel ;



*Il cherche à développer de nouveaux générateurs électriques.*

*Sous l'oeil attentif de ses chats.*

*Il en a deux qui aiment*

*tout surveiller,*

*perchés sur les piliers du portail.*

*Photos d'archives © fotolia – seb hovaguimian*

40 000 euros pour la certification par Veritas ; 65 000 euros pour le dépôt de brevets internationaux ; 30 000 euros pour la fabrication d'un prototype de présérie ; 50 000 euros pour plusieurs voyages d'études ; 10 000 euros pour des frais divers. Total : 210 000 euros qu'il souhaite arrondir à 250 000 afin de ne pas être trop court en trésorerie.

En garantie de ce prêt, il propose la demeure où il vit. À savoir une assez belle propriété sur le plateau de Saclay, au sud-ouest de Paris : une maison comprenant à titre professionnel un bureau, un laboratoire,

une salle de réunion, et à titre personnel, un living et quatre chambres. Plus un jardin clos d'un quart d'hectare.

## **Plus qu'il n'en faut**

Valeur estimée : 700 000 euros. Plus qu'il en faut pour la banque qui va accorder le crédit, banque avec qui le Cabinet Ailleau-Bougardier travaille en confiance depuis de nombreuses années. Le prêt sera amortissable sur douze ans. Les mensualités s'élèveront à 2 400 euros par mois, 28 800 euros par an. Des sommes qui se trouveront justifiées dès lors que les recherches entreprises connaîtront des résultats positifs. Des sommes qu'Antoine Roquefeuille n'aura pas de difficulté particulière à régler au vu de ses revenus qui s'élèvent à 100 000 euros par an. ■

**CRÉDIT  
HYPOTHÉCAIRE :  
POUR TOUTES  
PRÉCISIONS  
CONSULTEZ  
LE SITE :  
[www.bougardier.fr](http://www.bougardier.fr)**

# TOUTE L'ANNÉE SUR RADIO CLASSIQUE

Toute l'année, le cabinet Ailleau-Bougardier souligne sur Radio Classique les mérites du crédit hypothécaire. Au total, des centaines de messages. En voici leur contenu, tel que vous pouvez l'entendre plusieurs fois par jour.

*« Aujourd'hui, certains pensent encore que l'hypothèque est le crédit de trop et qu'il est difficile d'en sortir.*

*Pourtant, au Cabinet Ailleau-Bougardier, nous pensons tout le contraire.*

*Depuis 1970, nous avons bâti notre succès en apportant des solutions hypothécaires adaptées à chacun de nos clients, à chacun d'entre vous.*

*Pour développer vos activités.*

*Pour financer les études de vos enfants.*

*Pour faire face à un imprévu de la vie.*

*Le crédit hypothécaire vous permet de donner vie à vos projets et d'envisager l'avenir avec sérénité.*

*Avec le Cabinet Ailleau-Bougardier, donnons du crédit à l'hypothèque ».*

## CABINET AILLEAU-BOUGARDIER

**Directrice**  
Véronique Bougardier

**Directeur adjoint**  
Eric Cazaux-Devy



22, avenue de l'Opéra  
75001 Paris  
Tél. : 01 42 60 84 63  
Fax : 01 42 60 84 50  
bougardier-finances@wanadoo.fr

**Agence Côte d'Azur**  
35, rue Pastorelli  
06000 Nice  
Tél. : 04 93 71 83 65  
Fax : 04 93 72 58 96

## Lettre

**Rédaction**  
Jean-Louis Guillemard  
Conseil en communication  
Tél. : 01 46 41 00 78  
jlguillemard@gmail.com

**Maquette**  
AgenceCréa  
Jean-Pierre Théreau  
Tél. : 01 47 82 60 80  
jeanpierre.thereau@sfr.fr

## C'EST SIMPLE !

Obtenir un crédit hypothécaire est simple. Il suffit de remplir trois conditions qu'il est toujours bon de rappeler :

- 1/ Posséder un bien immobilier d'une certaine valeur ;
- 2/ Demander un crédit qui n'excède pas la moitié de la valeur de ce bien immobilier, lequel servira de gage pour la banque créancière ;
- 3/ Disposer de revenus raisonnables supplantant des remboursements dénués de problèmes.

Pas de limite d'âge.

Pas de visite médicale.

Pas d'assurance décès.

**Pour plus d'informations, pour toutes précisions, consultez le site : [www.bougardier.fr](http://www.bougardier.fr)**

**Les témoignages publiés dans la Lettre sont inspirés de faits authentiques.**

**Toutefois, pour des raisons de discrétion que chacun comprendra, les noms et prénoms de personnes sont changés ainsi que les localisations géographiques.**