



LE CRÉDIT BOUGARDIER TOUJOURS PERSONNALISÉ AU MIEUX *Aujourd'hui en relais immobilier*

Il ne faut pas confondre : un crédit hypothécaire n'est pas un crédit immobilier. L'un et l'autre répondent à des objectifs différents et ne sont pas soumis aux mêmes règles. Il est toutefois des circonstances où la réponse personnalisée à une demande de prêt peut aboutir à ce qu'un crédit hypothécaire serve à des fins immobilières.

Rappelons que d'une façon générale la tradition du Cabinet Ailleau-Bougardier est de ne pas se limiter aux données financières, même si elles sont fondamentales. Le cabinet prend aussi en considération les données personnelles des candidats au crédit : situations de famille, deuils ou divorces, difficultés d'affaires, épreuves psychologiques...

Il s'agit là d'un comportement exceptionnel, « une personnalisation au mieux », qui tranche sur la conduite classique des organismes de crédit. Avec

Tel est le cas que nous présentons aujourd'hui. Cas complexe où tout est immobilier. René Arouen a une passion : le chocolat. Passion, comme

dans une usine d'automobiles. Sa mère a élevé cinq enfants, dans la dignité mais non sans difficulté.

À douze ans, il participe à un concours de pâtisserie télévisé. Il remporte le premier prix et se voit promis à un bel avenir par un jury de grands chefs.

Il obtient haut la main un brevet technique en pâtisserie. Mais ce qui le fascine, c'est le chocolat et tout ce que l'on peut inventer pour

le déguster. Tout ce qui l'enrichit. Tout ce qui le valorise. Tout ce qui le distingue. Tout ce qui réjouit la papille.

À vingt ans, il crée une sorte d'atelier de recherche en chocolat. Il multiplie les expériences. Il additionne les innovations. Il se lance comme entrepreneur.



Un petit château (ici, en Provence) estimé 1,8 million d'euros servira de gage pour un crédit hypothécaire de 800 000 euros. Ce crédit tiendra lieu de relais immobilier.

Photo d'archives © fotolia - Alexi Tausin.

des résultats bancaires positifs qui prouvent le bien-fondé de cette politique.

Avec, en prime, très souvent, le bonheur de savoir que d'une façon ou d'une autre, on a justement distribué du bonheur.

on le sait, partagée par des millions de gourmands qui ont *de facto* propulsé notre héros à des sommets professionnels.

René Arouen est né dans un milieu des plus modestes. Son père était ouvrier à la chaîne

LE CRÉDIT BOUGARDIER TOUJOURS PERSONNALISÉ AU MIEUX

Aujourd'hui en relais immobilier

*À tous les âges, les passionnés
de chocolat ont contribué
à faire la (petite) fortune
de notre candidat
au crédit hypothécaire.*

*Photo d'archives © /fotolia -
Christian Schwier (enfant),
Knut Wiarda (femme), Photographee.eu (couple).*

Suite de la Une

À trente ans, il est à la tête d'une chaîne de boutiques franchisées. Il se perfectionne en gestion. À la quarantaine, il décroche un BTS. Incidemment, il apprend l'anglais. Il suit des stages à la London School of Economics et à l'université de Californie.

**Avec mention
« Très bien »**

Rien ne l'arrête. À la cinquantaine, il prépare un master à la Sorbonne. Il est à sa table d'étudiant (sur le tard) à cinq heures du matin. Il consacre ses week-ends et ses vacances à potasser ses cours. Et il obtient son diplôme avec la mention « Très bien ». Un phénomène !

Venons-en au problème immobilier de René Arouen qui a maintenant 65 ans. Il a pour résidence une belle propriété non loin d'Aix-en-Provence. Dans un parc de près de deux hectares s'élève un petit château totalisant une douzaine de pièces. Vaste salon, petit salon, bibliothèque, bureau. Quatre mètres de hauteur sous plafond, lam-

bris, trumeaux, cheminées aux marbres colorés. Piscine et fantaisie chinoise. Valeur : 1,8 million d'euros.

Au fil des dernières années, René Arouen a multiplié les investissements afin de restaurer une partie du domaine qui en avait sérieusement besoin. Pour ce faire il a contracté deux prêts immobiliers totalisant 800 000 euros dont le gage est la propriété d'Aix.

Arrivé à ce stade, il prévoit de revendre le domaine. Il songe à s'installer à Paris (il dit « émigrer ») où vivent trois de ses quatre enfants et sept de ses neuf petits-enfants. Son épouse, Suzanne (en deuxième noce), qui a aussi des enfants habitant la région parisienne, est d'accord. Mais l'un et l'autre pensent : pas tout de suite.

Les deux prêts de 800 000 euros sont amortissables sur dix ans. Soit des remboursements (capital plus intérêts) élevés : 95 000 euros par an. Or, René Arouen, en dépit de ses succès passés en chocolaterie, n'a pas une trésorerie resplendissante. Il a connu ces derniers temps une chute de revenus notoire.



rie, n'a pas une trésorerie resplendissante. Il a connu ces derniers temps une chute de revenus notoire.

Coupes drastiques

Suite à des problèmes de santé, il a été obligé de prendre une quasi retraite qui, une fois effectués les remboursements mensuels de son crédit amortissable, l'oblige à opérer des coupes drastiques dans le train de vie familial. Ce à quoi il répugne.

Dans un premier temps, il a demandé à

sa banque de pouvoir bénéficier d'une franchise de capital. Naturellement, la banque a refusé.

C'est alors qu'il s'est tourné vers le Cabinet Ailleau-Bougardier. Il a sollicité un crédit hypothécaire *in fine*, à sept ans, d'un montant de 800 000 euros. Ce crédit va lui permettre de rembourser intégralement le premier prêt amortissable dont les mensualités l'accablent.

Et, grâce aux relations exceptionnelles du Cabinet Ailleau-Bougardier avec la banque

créditrice, il a obtenu ce crédit à des conditions particulièrement avantageuses. C'est en effet au taux de l'immobilier que les intérêts à payer sont calculés. Soit 4% (et non pas les 6% habituels). De ce fait, ce n'est plus 95 000 euros qu'il aura à acquitter chaque année, mais 32 000 euros. Une différence qui va changer sa vie.

En une seule fois

Au bout des sept ans, il devra rembourser en une seule fois le capital de 800 000 euros. Il le fera en vendant la propriété d'Aix. Et même sans doute auparavant. Car les parents de Suzanne Arouen qui ont plus de 90 ans, ont l'intention de vendre la propriété où ils vivent dans le Poitou, et d'en partager le fruit entre leurs deux enfants.

Projet immobilier

Un apport qui ne sera pas négligeable le jour où René et Suzanne Arouen voudront concrétiser leur projet immobilier : vendre Aix à leur convenance et acquérir un appartement à Paris.

Un prêt personnalisé à souhait, comme nous le soulignons en préambule ! ■



Un voilier, un vieux gréement plein de charme, est mouillé à L'Estaque, non loin d'un pied-à-terre qui pourra servir à compléter le remboursement d'un crédit in fine de 220 000 euros.
Photo d'archives
© fotolia - seb hovaguimian

POUR COMPENSER UNE MAIN BLESSÉE

Édouard Mouriez est âgé de 61 ans. Il est en pleine forme. Il effectue chaque jour une marche d'au moins une heure. D'un bon pas. Il possède un voilier, un vieux gréement, plein de charme, basé à L'Estaque, non loin de Marseille, où il dispose d'un pied à terre. Il navigue autant qu'il peut, en week-ends ou pendant les vacances. Il joue assidument aux échecs et dispute des tournois.

Autrement dit, une vie bien remplie qui devrait lui donner de grandes satisfactions. N'était un accident stupide qui est venu jeter à bas son univers voilà bientôt trois ans.

Édouard Mouriez est chirurgien, spécialisé dans les affections du tube digestif. Il a fait ses études de médecine à Paris. Après l'internat, il a continué d'exercer à l'hôpital et est devenu chef de clinique. Une dizaine d'années se sont écoulées. Une opportu-

rité s'est alors présentée : un de ses amis qui s'était installé à Lyon, lui a proposé de s'associer pour reprendre une clinique privée.

Située à Tassin-la-Demi-Lune, banlieue huppée de Lyon, cette clinique, d'excellente réputation, devait procurer à Édouard Mouriez une grande aisance financière. Effectivement, assez vite ses revenus ont atteint le niveau confortable de 150 000 euros par an.

Un accident mineur

Survient en 2012 un accident mineur. Trois fois rien. Édouard Mouriez se rend au tribunal de commerce de Lyon, rue de Bonnel, dans le troisième arrondissement. Pour une banale démarche administrative.

À l'entrée d'un escalier de trois marches, il est légèrement bousculé par

un fonctionnaire à qui un dossier avait échappé des mains. Il bascule en avant et se reçoit sur la main droite. Là s'arrête sa chute. Sans gravité. Si ce n'est que tout de suite, il ressent une douleur à l'articulation du poignet. Minimale, certes, mais assez nette cependant pour que, par précaution, il fasse établir un constat.

Bien lui en prend, car une gêne s'installe. Avec le temps, elle s'aggrave. Il consulte des confrères. En vain. Et dans son cas, c'est très fâcheux : lorsqu'il opère, au bout d'un moment, sa main s'ankylose. Elle perd de son efficacité. Ses doigts ne réagissent plus avec leur adresse habituelle. Force lui est de reconnaître qu'il ne peut plus exercer son métier. Par voie de conséquence, il ne peut non plus remplir son rôle d'associé. Il le reconnaît de lui-même et démissionne.

Le fonctionnaire à l'ori-

Suite page 4

Suite de la page 3

gine de la chute a été reconnu responsable. L'administration est censée verser une indemnité à Édouard Mouriez. Mais elle multiplie les recours pour en diminuer le montant. Finalement, c'est le tribunal de grande instance qui va statuer sur ce montant dans les prochains mois.

Perte de revenus

En attendant, les revenus d'Édouard Mouriez se sont effondrés. Il touche une préretraite annuelle de 50 000 euros. S'y ajoutent des revenus locatifs pour un peu moins de 10 000 euros. On est loin des 150 000 euros que généraient ses activités à la clinique.

Cette perte de revenus est d'autant plus pénible pour Édouard Mouriez qu'elle survient alors que ses enfants auraient grand besoin de son soutien financier.

D'un premier mariage, il a une fille et un fils. Sa fille, Corinne, divorcée, a elle-même deux petits enfants. Son fils, Charles, a une com-



Dans un jardin de 2 500 m² où embaument les lavandes...

Photo d'archives
© fotolia - wjarek.

pagne et ils ont une petite fille.

Corinne est présentement sans emploi et n'a pour vivre, avec ses deux enfants, qu'une indemnité de chômage. Quant à son fils, il a enfin trouvé un logement pour sa famille, mais un coup de main serait le bienvenu pour en boucler le financement.

Édouard Mouriez s'est donc résolu à solliciter un crédit hypothécaire qui viendra provisoirement compenser la main blessée. Un crédit d'un montant raisonnable : 220 000 euros. Ce prêt servira à aider Corinne et Charles. Chacun aura 70 000 euros. Pour les frais de procédure et d'expertise, 30 000 euros seront provision-

nés. Les derniers 50 000 euros lui permettront de patienter avant de se voir attribuer une indemnité qu'il espère en rapport avec l'ampleur du préjudice subi.

En attendant, il fait face avec courage à ce revers de fortune : il a entrepris une formation pour devenir expert judiciaire dans le domaine chirurgical.

Estimation :
1 000 000 €

En garantie du crédit demandé, il a proposé sa résidence principale. Soit une belle propriété à Tassin-la-Demi-Lune, qui comprend une maison de sept pièces (salon, salle à manger, bureau

et quatre chambres) et un jardin de 2 500 mètres carrés aux parterres de lavandes qui embaument. Plus une piscine. Plus un garage pour deux voitures. Valeur estimée : un million d'euros.

Le crédit sera *in fine*, à cinq ans. Selon cette formule, seuls les intérêts seront versés pendant 60 mois. Soit environ 1 100 euros par mois. Le capital (220 000 euros) sera remboursé en une seule fois au bout des cinq ans.

Au cas où Édouard Mouriez n'aurait pas réuni cette somme en ayant rétabli sa situation, il a d'ores et déjà prévu de la compléter en revendant son pied-à-terre de L'Estaque, ce qui serait suffisant. ■

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
www.bougardier.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
Tél. : 01 46 41 00 78
jlguillemard@gmail.com

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