

ational

mps d'action

Nous avons la conviction que les marchés avaient amplifié ses effets réels. Depuis, notre portefeuille s'est apprécié et la livre a regagné près de 10 %. » La société de gestion a répété la méthode en Norvège et au Canada en investissant quand la devise plonge.

Enfin, acheter hors de France demande des investissements à la société de gestion, pour être en mesure d'identifier les opérations de qualité et ensuite de gérer un parc locatif. « On ne se crée pas investisseur dans un pays étranger du jour au lendemain, considère M. Peter. Grâce à l'implantation mondiale de Tikehau Capital, nous avons accès à des bureaux dans les principales capitales européennes et à leurs expertises immobilières en interne. »

Pas de prélèvements sociaux

Corum, de son côté, revendique des bureaux dans sept pays et des collaborateurs de vingt-trois nationalités. « Nous ne sous-traitons pas à des acteurs locaux pour garder la maîtrise de la chaîne de valeur car c'est porteur de conflits d'intérêts », estime M. Puzin.

Ces précautions prises, il est possible de diversifier prudemment son patrimoine immobilier, avec un traitement fiscal doux. Côté impôt sur le revenu, la mécanique est complexe. La SCPI est imposée là où sont générés les revenus, et c'est la société civile qui règle l'impôt localement pour le compte des épargnants. En France, ces revenus doivent être déclarés, mais un mécanisme permet d'éviter une double taxation. Il peut en résulter une économie d'impôt, mais modeste. En revanche, ces revenus étrangers sont exemptés de prélèvements sociaux. Cette ristourne ne doit cependant pas être la seule motivation pour investir : l'immobilier est un placement à long terme et cette anomalie pourrait être corrigée un jour. ■

AURÉLIE FARDEAU



SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAÏS

L'infirmière ne peut pas hériter de sa patiente

Une personne âgée ayant perdu son autonomie et une personne atteinte d'une maladie mortelle sont-elles dans le même état de vulnérabilité, envers des personnes qui les assistent – aide à domicile dans un cas, infirmière dans l'autre ? Le risque d'emprise et de captation des biens est-il plus grand dans le second cas ? Telle est la question que pose l'affaire suivante.

Le 13 avril 2014, Geneviève T., veuve sans enfant, décède d'un cancer. Son testament laisse à son frère, Jean-Louis T., un immeuble d'une valeur de 3 millions d'euros, et à son infirmière, Marie D., qu'elle considérait « comme [sa] fille », des biens d'une valeur de 870 000 euros. M. T. conteste que M^{me} D. ait le droit de recevoir cette part d'héritage : elle a, depuis 2012, « prodigué des soins » à Geneviève, « pour la maladie dont celle-ci est morte ». Or, dans ce genre de situation, l'article 909 du code civil interdit aux soignants d'accepter des legs. M^{me} D. assigne M. T., et gagne, en première instance puis en appel : les magistrats considèrent que Geneviève ne pouvait être sous son emprise quand elle a rédigé son testament, puisqu'elle ne devait connaître le diagnostic de son cancer que quatre jours plus tard.

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL REFUSE D'ABROGER UNE INTERDICTION SÉCULAIRE

Mais la Cour de cassation censure ce raisonnement, en rappelant que « l'incapacité de recevoir un legs » n'est pas liée à la date du diagnostic de la maladie du testateur. Devant la cour de renvoi, censée débouter M^{me} D., celle-ci soulève une question prioritaire de constitutionnalité (QPC). Elle demande si l'article 909 du code civil est conforme à la Constitution, alors qu'il empêche la personne malade, qu'elle soit saine d'esprit ou non, de disposer librement de ses biens.

Cette question a déjà été posée au Conseil constitutionnel, à propos de l'article L. 116-4 du code de l'action sociale et des familles, qui interdisait aux personnes âgées de léguer des biens à leurs aides à domicile. Le 12 mars 2021, le Conseil constitutionnel, jugeant qu'il portait une atteinte « disproportionnée » à leur droit de propriété, l'a abrogé.

Devant les membres du Palais-Royal, auxquels la QPC est transmise, M^e Ronald Maman, avocat de M^{me} D., affirme que cette solution doit être « transposée » aux soignants. Il soutient en effet que le fait d'être gravement malade n'implique pas que l'on se trouve sous l'emprise de ces derniers. Ce que conteste M^e François Pinatel, avocat de Jean-Louis T., pour qui le malade se trouve dans une situation d'« extrême vulnérabilité envers celui qui lui prodigue des soins ». C'est ce dernier point de vue qu'adopte le Conseil constitutionnel lorsque, le 29 juillet, il déclare l'article 909 « conforme à la Constitution ». L'interdiction séculaire continuera donc de protéger le malade... même contre son gré. ■