

TRIBUNE

Le déroulement d'un procès d'Assises

« Mesdames, Messieurs, la Cour ». Les Assises vont commencer : soupçonné d'avoir commis un crime, un accusé va faire son entrée dans la salle d'audience.

/// Par Pierre Alfort.

Spectaculaire, riche en rebondissements et en émotions de toutes sortes, le procès d'Assises est un moment dramatique où se jouent la liberté et l'honneur d'une personne.

«Gardes, faites entrer l'accusé». Tel un taureau, l'accusé rentre dans l'arène et l'une des premières personnes qu'il voit, c'est l'Avocat général, qui représente la société, dans sa robe rouge...

Le procès commence par le tirage au sort des jurés. En effet, la Cour d'assises présente la particularité de faire participer de simples citoyens aux côtés de magistrats professionnels « Voix du peuple, voix de Dieu » : le peuple est considéré comme le juge suprême. Ce sont 6 citoyens (9 devant la Cour d'assises d'appel) aidés de 3 magistrats professionnels qui rendent la justice aux Assises «au nom du peuple français».

Une fois le jury constitué, l'audience proprement dite peut alors débiter.

La première partie du procès est en général consacrée à la personnalité de l'accusé. En effet, l'on ne juge pas uniquement des faits graves mais également une vie, une enfance presque toujours malheureuse. Tous les enfants malheureux ne finissent pas devant une Cour d'Assises, mais en général, devant la Cour d'Assises, l'on ne juge que des enfants malheureux... Cette enfance, cette vie, qui explique bien souvent sa présence devant la Cour, l'accusé va devoir en parler. Il en parle... mal, trop souvent. Devant la Cour d'Assises, l'on se présente rarement sous son meilleur jour...

Puis, vient le moment du défilé des experts, enquêteurs de personnalité, experts psychiatres et psychologues qui vont éclairer la personnalité de l'accusé. Revenir sur la vie de l'accusé n'a pas toujours pour objectif d'excuser ou de justifier le crime, mais uni-

quement de tenter d'expliquer les raisons de ce crime. Juger, c'est comprendre.

Durant la deuxième partie du procès, les faits reprochés vont être abordés. Il s'agira toujours de faits graves, meurtres, vols avec armes, viols... Les viols sont, et de loin, le crime le plus couramment jugé en Cour d'Assises.

L'accusé, s'il reconnaît les faits, va devoir tenter d'expliquer son geste. S'il les conteste, il dira qu'il s'agit d'une erreur judiciaire... En toutes hypothèses, la plupart du temps, il ne sera pas performant, loin de là... Le pire ennemi de l'avocat de la défense, c'est bien souvent son client...

Dans un second temps, les témoins, experts et enquêteurs viennent témoigner. Durant tout le procès, l'ensemble des intervenants, le président de la Cour d'Assises, l'Avocat Général et les avocats (des parties civiles ou de la défense) peuvent poser des questions à l'accusé, aux témoins ou aux experts. Chacun avec un



© Franck Alisy/JT

PIERRE ALFORT

> Avocat pénaliste en droit civil et familiale.

3 allées des Soupirs
31000 Toulouse
Tél: 05 61 28 87 21

but bien précis, évidemment. La dernière partie de l'audience est consacrée aux plaidoiries. L'avocat de la partie civile, au nom de la victime, prend la parole en premier. Intervient ensuite, l'Avocat Général au nom de la société. Il soutient l'accusation, reprend les éléments à charges et demande une peine. L'avocat de la défense a la parole en dernier. Si les faits sont reconnus, il tentera de les expliquer en revenant sur la vie de l'accusé et en les situant dans leur contexte. Si les faits sont contestés, il plaidera l'absence de certitudes quant à la culpabilité de son client. Il plaidera le doute qui doit profiter à l'accusé. En toutes hypothèses, défendre, ce n'est pas mentir, ce n'est pas tricher. Un avocat doit plaider, s'il veut être crédible, avec son cœur, en humanité, en

s'appuyant uniquement sur les éléments du dossier. «Défendre, ce n'est pas tirer un feu d'artifice : la belle bleue, la belle rouge, et le bouquet qui monte, qui explose et retombe en mille fleurs. Puis, le silence et la nuit reviennent et il ne reste rien» (Robert BADINTER).

À l'issue des plaidoiries, l'accusé a la parole en dernier, puis la Cour et le jury se retirent pour délibérer. Puis, vient le moment terrible du verdict. Si l'accusé est condamné, le président lui indique sa peine de prison, souvent très lourde... «Gardes, faites retirer le condamné».

CONSEIL D'EXPERTS

Investir sur le marché secondaire des résidences EHPAD*

Ce marché immobilier est lié au vieillissement accéléré de la population française. En effet, la population EHPAD concerne nos aînés dépendants, souvent âgés de 80 ans et plus. 51% des résidences sont privées, leurs tarifs résidents varient entre 1600€ et 3400 €, selon la taille des villes où elles sont implantées.

Ce marché est soumis aux agences régionales de Santé qui accordent de nouveaux agréments au compte-goutte. Nous sommes sur un marché en concentration sur lequel les grands opérateurs nationaux cherchent à reprendre des exploitants individuels en apportant leurs moyens financiers et process de gestion. Ceci donne une dynamique à ce marché secondaire depuis plusieurs années. Cette évolution est sécurisante pour l'investisseur car lorsqu'il acquiert une chambre

médicalisée dans un EHPAD, géré ou racheté par une major, il bénéficie alors de la qualité et de la pérennité du bail signé.

Quel revenu complémentaire de retraite garanti pour l'investisseur ?

Les conditions de rendement rencontrées varient en moyenne entre 4.50% et 5%. Ces revenus locatifs sont bien supérieurs à la moyenne des opérations immobilières Duflot ou encore Pinel observées sur des villes comme Toulouse.

La tranquillité de l'investisseur vient de l'absence de risque locatif direct ainsi que la prise en charge de l'entretien et des travaux.

Autre avantage, le revenu annoncé est déjà connu et immédiat lors de la signature chez le notaire. À la différence d'une vente en VEFA, ceci évite l'attente aléatoire d'un éventuel locataire et tout risque de non paiement.

L'investisseur profite en 2015 d'un effet de levier favorable : il est possible de financer des opérations procurant un revenu immo-

bilier immédiat et indexé net supérieur à 4% pour sa retraite, avec des taux bancaires fixes entre 1.9% et 2.20% sur des durées de 12 à 15 ans.

Investir en Résidence gérée, quels sont les principaux avantages fiscaux pour l'investisseur ?

Les résidences achetées déjà en exploitation permettent l'option fiscale BIC amortissable : l'investisseur obtient une réserve d'environ 90% du prix d'achat HT, lui procurant sur 20-25 années un revenu encaissé net d'impôt jusqu'à épuisement linéaire de sa réserve. Ce dispositif rend très dynamique le marché secondaire de la revente.

Les résidences vendues en VEFA donnent accès au dispositif CENCI BOUVARD : l'investisseur obtient alors une réduction fiscale correspondant à 11% du prix de revient de son acquisition, étalée sur 9 ans.

Dans les deux cas, la TVA est récupérable.

*Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes en vue de sa retraite



© DR

sic
PATRIMOINE

Sic Patrimoine : Cabinet de conseil en gestion de patrimoine indépendant à Toulouse depuis 2003
Tél. 05 34 26 15 71
www.sic-patrimoine.com