

## People

## Les biens immobiliers et l'hér

**La bataille judiciaire pour la succession de la star va commencer. Ses logements pourraient constituer une grosse part du patrimoine que se disputent ses héritiers**

Fabrice Breithaupt

**L**e conflit qui oppose entre eux les héritiers de Johnny Hallyday est porté depuis cette semaine devant la Justice française. Une audience en référé est fixée à ce jeudi 15 mars devant le Tribunal de grande instance de Nanterre, en région parisienne. Les enfants de la star, décédée le 6 décembre 2017, vont venir demander un droit de regard sur le projet d'album posthume du rocker.

Ce rendez-vous judiciaire devrait être la première bataille dans la guerre à laquelle se livrent les héritiers de Johnny Hallyday. D'un côté, Laeticia Hallyday (née Boudou), la veuve du «Taulier», héritière unique de la succession de son défunt et célèbre époux. De l'autre côté, les enfants de la star, Laura Smet et David Hallyday (respectivement la fille que Johnny Hallyday a eue avec l'actrice Nathalie Baye et le fils que lui a donné sa première femme, la chanteuse Sylvie Vartan), qui s'estiment spoliés par les dispositions testamentaires de leur père.

La guerre s'annonce âpre et longue. L'enjeu est de taille. La succession de Johnny pourrait au total atteindre des dizaines de millions d'euros. Au sein de ce patrimoine, l'immobilier semble occuper une part importante.

### L'enjeu

Quel est l'héritage de Johnny Hallyday? Difficile de le connaître avec précision et exhaustivité. De ce que l'on sait, il doit être composé d'argent, de biens immobiliers et de quelques véhicules haut de gamme.

Quid des revenus de la star? Les artistes n'en ont pas de fixes: leurs revenus évoluent en fonction de leurs cachets et/ou de la vente de leurs œuvres. Johnny Hallyday n'échappait pas à la règle. Ainsi, le magazine *Capital* indique qu'en 2016, les revenus du rocker se montaient à 16 millions d'euros (près de 19 millions de francs suisses au cours

du change actuel). Mais, en 2011, ceux-ci n'avaient atteint «que» 5,3 millions d'euros (6,2 millions de francs). Des revenus en dents de scie donc. Qui ne devaient pas toujours suffire à la star.

D'après des calculs de *Capital* datant de 2011, le chanteur dépensait quelque 6,5 millions d'euros (7,6 millions de francs) par an pour assurer l'entretien de ses maisons, rembourser ses emprunts, payer les salaires de ses employés, etc. Et aux charges fixes de Johnny, il faut ajouter ses dépenses privées. Le rocker était connu pour être un panier percé, impulsif dans ses achats.

Au final, que reste-t-il vraiment aujourd'hui de ces millions engrangés pendant ces décennies de carrière? Mystère.

Certes, les héritiers de Johnny vont toucher des royalties sur les divers produits vendus à titre posthume. Mais ils pourraient ne pas être très conséquents. Car Johnny n'a été que l'interprète de ses nombreuses chansons (à quelques exceptions près, comme *La Musique que j'aime*), rappelle *Capital*. Or, comme nos confrères l'expliquent en citant une étude de l'Adami (société civile française pour l'administration des droits des artistes et musiciens interprètes), sur le prix hors taxes d'un CD par exemple, la part revenant à l'interprète avoisine généralement les 6,5%. Elle est d'environ 9% pour les auteurs-compositeurs. Ceux qui cumulent les trois fonctions touchent donc 15%.

En outre, il est difficile d'évaluer combien de temps va durer le «business Johnny Hallyday» après sa mort. En 2016, le magazine *Forbes* a classé Elvis Presley 4e au classement des célébrités mortes produisant le plus de revenus, avec un million d'albums écoulés cette année-là pour 27 millions de dollars rapportés, indique *Le Point*. Seulement voilà, la comparaison est difficile, car le «Taulier» n'est pas le «King»: le premier est une star régionale (à l'échelle du monde) et son marché est francophone, et surtout ouest-européen; le second est une icône planétaire comme l'est aussi son marché.

Dans ce contexte, et en excluant les motos et les voitures, il y a fort à parier que les biens immobiliers de Johnny, et donc leur valeur pécuniaire respective, constituent une part importante (majoritaire?) de son patrimoine global, et donc de son héritage.

Justement, de quoi est constitué le portefeuille immobilier de Johnny? Comme nous l'écrivions dans l'édition du 13 décembre 2017 de ce supplé-



Les trois biens immobiliers que possédait encore Johnny Hallyday de son vivant (à droite et de haut en bas), la villa de Marnes-la-Coquette, celle de Saint-Basile de Los Angeles. L'estimation de leur valeur se situe entre 35 et 45 millions d'euros.

## Vendre les propriétés de cé

● Thomas Geiser est courtier dans l'immobilier de luxe chez Naef Prestige Knight Frank, à Vevey et Montreux. Il a eu en mandat, notamment, la vente du chalet de Johnny Hallyday, à Gstaad (BE), en 2015. Un mandat détenu alors pour le compte d'une autre enseigne immobilière et sur lequel il ne souhaite pas s'exprimer pour des questions de confidentialité. Le spécialiste nous répond néanmoins sur la particularité de la vente de biens appartenant ou ayant appartenu à des personnalités.

### Le fait qu'un logement a été la propriété d'une célébrité est-il un argument de vente?

Il est clair que l'histoire d'un tel bien reste marquée par la personnalité qui l'a habité, même si l'objet a connu plusieurs propriétaires entre-temps. Cet argument est toutefois à pondérer selon l'origine de la clientèle et le niveau de notoriété de la célébrité: par exemple, pour un



**Thomas Geiser**  
Courtier chez Naef Prestige Knight Frank, Riviera

client russe ou moyen-oriental, Johnny Hallyday n'évoque rien, ce qui n'est pas le cas pour un client français. Ce n'est donc pas un argument qu'on utilise commercialement, en tout cas pas spontanément. Pas plus qu'on ne s'en sert pour «gonfler» le prix de vente. D'autant moins que les prix ont connu une nette correction ces dernières années dans le luxe. Si on veut vendre vite et bien, il faut que le prix soit en phase avec le marché.

### La vente d'un bien peut-elle être favorisée ou au contraire rendue compliquée par la notoriété de son propriétaire, passé ou présent?

Là aussi, cela dépend. Certains acquéreurs peuvent être intéressés

# Patrimoine disputés de Johnny



Le vivant (de gauche) et celle d'Arthémius. PHOTOS: DR



## Célébrités

par ce genre de biens, et s'en vanter plus tard auprès de leur entourage. D'autres recherchent la discrétion et la tranquillité, ils ne souhaitent pas qu'il y ait du tapage autour de la transaction ni être importunés par des curieux. En Suisse, cette seconde catégorie d'acquéreurs de biens de luxe est majoritaire.

### La curiosité de certains contraint-elle à des visites peu intéressantes d'un point de vue commercial?

Oui. Certains se font passer pour des acquéreurs potentiels alors qu'en fait ils veulent juste visiter la propriété d'une célébrité. On a encore eu affaire à ce genre de personnes récemment lors de la commercialisation de la propriété qui fut la dernière demeure de Gustave Courbet (*ndlr: célèbre peintre et sculpteur français du XIX<sup>e</sup> siècle*), à La Tour-de-Peilz. C'est au courtier de faire le tri entre les personnes vraiment intéressées et les simples curieux. **F.B.**

ment, Johnny possédait une villa à Marnes-la-Coquette, dans les Hauts-de-Seine (région parisienne), en France, dans laquelle il est d'ailleurs décédé. Elle serait en vente aujourd'hui pour un prix «autour de 15 millions d'euros» (17,5 millions de francs), d'après le quotidien *Le Monde*, qui cite plusieurs médias. L'icône des années «yé-yé» possédait aussi une villa sur l'île de Saint-Barthélemy, dans les Antilles françaises, où la star s'est fait enterrer. Sa valeur est comprise entre 10 et 15 millions d'euros, toujours d'après *Le Monde*. L'«idole des jeunes», installée aux Etats-Unis depuis une demi-décennie, possédait encore une villa dans le quartier chic de Pacific Palisades, à Los Angeles. Sa valeur se monte, là aussi, entre 10 et 15 millions d'euros selon le quotidien français de référence.

Enfin, précisons que les différents biens de Johnny ont été placés et regroupés, de son vivant, dans un trust, manifestement dans un but d'optimisation fiscale. Le trust est une notion inconnue en droit français. Elle est typiquement anglo-saxonne. Il s'agit d'un acte juridique par lequel la propriété d'un bien, détenue par son fondateur, est confiée à un détenteur, qui est chargé de l'administrer pour le compte d'un bénéficiaire. Le bénéfi-

ciaire de ce trust serait sa veuve Laetitia, selon en tout cas ce qu'aurait affirmé celle-ci à Laura Hallyday et David Smet, rapporte *Le Point*. Ajoutons que la grand-mère de Laetitia, Elyette Boudou, surnommée «Mamie Rock», a été nommée présidente de plusieurs sociétés Hallyday: Mamour Sàrl et Navajo EURL (les droits des tournées de Johnny), Pimiento Music (qui détient les droits de certaines chansons), SCI SLJ (l'immobilier de Johnny) et Artistes et Promotion (qui gère les bénéfices de la tournée Flashback de 2006). Ces deux derniers points n'ont pas manqué d'alimenter, chez bien des gens, les soupçons de manipulation et de cupidité de Laetitia et de la famille Boudou sur Johnny et son patrimoine.

### L'origine de la crise

Selon un communiqué des avocats de Laura Smet, transmis à l'Agence France Presse (AFP), son père, Jean-Philippe Smet (vrai nom de Johnny Hallyday), aurait décidé de léguer l'intégralité de son patrimoine et de ses droits d'artiste à sa seule femme, Laetitia Hallyday. Le document prévoirait aussi qu'en cas de décès de son épouse, l'ensemble des biens et droits de l'artiste seraient exclusivement transmis à ses deux filles adoptives, Jade et Joy, à parts égales.

Cette disposition exclut Laura Smet et David Hallyday. Johnny Hallyday aurait ajouté dans son testament ne prendre expressément aucune disposition à l'intention de ses deux premiers enfants, auxquels il aurait déjà fait des donations par le passé. D'après des documents présentés par la radio RTL et le magazine *Le Point* comme étant les donations faites par la star à ses deux enfants aînés, Laura Smet aurait reçu 442 000 euros (plus de 517 000 francs suisses au cours du change actuel) en décembre 2003, puis 450 000 euros (plus de 526 000 francs) en février 2007. Nos deux confrères affirment que ces sommes auraient aidé la jeune femme à acquérir deux appartements à Paris. De plus, elle percevait une rente mensuelle d'environ 5000 euros (5850 francs) depuis 2004. Pour sa part, David Hallyday aurait reçu, en mars 2002, la moitié d'une luxueuse demeure située dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement de la capitale française, laquelle appartenait à ses parents. Selon RTL, la part de David Smet, de 3 millions d'euros à l'époque (3,5 millions de francs suisses au cours du change actuel), serait aujourd'hui estimée à 10 millions d'euros (près de 12 millions de francs). Johnny Hallyday

aurait ainsi considéré avoir déjà subvenu aux besoins de ses deux enfants aînés et décidé de privilégier ses deux derniers enfants encore mineurs et leur mère.

### Le casse-tête juridique

Selon RTL, Johnny Hallyday aurait rédigé 3 testaments: le premier en Suisse en 2011, le second à Marnes-la-Coquette, en France, en avril 2014, le troisième en juillet 2014, dans un cabinet de notaires de Los Angeles, en Californie, aux Etats-Unis. C'est ce dernier testament qui ferait foi, estiment nos confrères. Dans ce document, la star y préciserait que ce testament révoquerait toute disposition antérieure.

Ce dernier testament a été rédigé selon la loi étasunienne. Dans le pays de l'Oncle Sam, un parent peut légalement déshériter ses enfants. Or, le droit français n'autorise pas (en théorie) un défunt à déshériter ses enfants, même issus d'une précédente union.

Justement, quel droit s'applique; le français ou le californien? C'est là toute la question. Johnny Hallyday est de nationalité française. Mais, en même temps, lui, sa femme et leurs deux filles adoptives sont résidents étasuniens, puisqu'ils ont établi leur résidence principale à Los Angeles, en Californie, où ils sont installés depuis 2013.

Sur son site internet, la Chambre des notaires de Paris indique que, selon un Règlement européen sur les successions internationales, entré en vigueur le 17 août 2015, la succession des biens mobiliers et immobiliers «doit être régie selon la loi de l'Etat dans lequel le défunt avait sa résidence habituelle au moment de son décès, ou celle de la nationalité du défunt s'il l'avait désignée avant son décès comme loi applicable au règlement de sa succession.» Ce Règlement européen a été signé par les Etats membres de l'Union européenne (UE), à l'exception du Royaume-Uni, de l'Irlande et du Danemark. Mais son application est universelle. En conséquence, la loi de la résidence habituelle peut être celle d'un Etat qui n'est pas partie à cet accord et qui n'est pas non plus membre de l'UE, comme les Etats-Unis.

Si Laura Smet et David Hallyday poursuivent leur combat devant la justice, leurs avocats vont devoir convaincre les tribunaux français que, quand bien même Johnny résidait en Californie, sa vie et sa carrière ont été faites très largement dans l'Hexagone, et que c'est donc le droit français qui doit prévaloir sur le droit californien. Une sérieuse bataille de spécialistes en droit successoral international en perspective.