

Patrimoine

Quel avenir pour le château de Verteuil, fief familial des La Rochefoucauld depuis mille ans?

Par Laure Croiset le 24.10.2020 à 10h00

Il appartient depuis mille ans à la famille La Rochefoucauld, qui a décidé de mettre le château de Verteuil (Charente) en vente pour 2,8 millions d'euros. L'agence Patrice Besse se donne un an pour vendre ce bien exceptionnel.



Le château de Verteuil (Charente) est mis en vente par l'agence Patrice Besse 2,8 millions d'euros

 PATRICE BESSE

L'annonce de sa mise en vente dans *Le Figaro* a fait l'effet d'un "coup de tonnerre" dans le monde très feutré des châtelains. Depuis le mois de septembre, l'agence immobilière Patrice Besse compte en effet à son prestigieux catalogue le château de Verteuil, fief familial depuis mille ans des La Rochefoucauld. Située à la limite du Poitou et de la Charente, cette éminente demeure classée monument historique de 1.000 mètres carrés s'étend sur un terrain de 44 hectares. Sa mise à prix qui comprend également sa bibliothèque édifée sur une ancienne tour de guet et ses deux chapelles a été fixée à 2,8 millions d'euros.

"Ce château est très emblématique de toute une région", précise Patrice Besse qui propose actuellement une centaine de châteaux à la vente. "Le fait qu'il ne soit jamais sorti de la famille La Rochefoucauld depuis 1.000 ans rend ce bien exceptionnel". Sur le terrain, Jérôme Broun, responsable régional Vienne de l'agence multiplie les visites, auprès d'acquéreurs hexagonaux, mais aussi internationaux. En raison de l'acquisition des tapisseries de la "Chasse à la licorne" par Rockefeller en 1929, maintenant exposées au Cloister Museum de New York, la vente de ce château a fait l'objet d'une communication particulière aux Etats-Unis. A l'agence qui se donne un an pour boucler cette vente en raison du contexte exceptionnel lié à la crise sanitaire d'organiser les visites par visioconférence.

Le comte et la comtesse de La Rochefoucauld avaient reçu le château par donation de la tante d'Ingrid, Anne de Amadio, elle-même créatrice en 1958 de l'association Vieilles Maisons

Françaises. Mais aujourd'hui aucun des quatre enfants des actuels propriétaires du château qui ont entre 28 et 40 ans ne semblent prêts à reprendre le flambeau. En effet, selon leur mère Ingrid, née La Roche-Guyon, interrogée par *Le Figaro*, ces derniers ont plus "le goût d'aider les autres que les vieilles pierres", et "la charge financière les empêche de poursuivre". "La comtesse La Rochefoucauld préfère vendre de son vivant plutôt que de laisser cet énorme paquebot à ses enfants qu'ils ne sauront pas digérer", résume Patrice Besse.

[ro.fr/culture/chateau-de-verteuil-la-fin-de-mille-ans-d-histoire-20201004](https://www.lefigaro.fr/culture/chateau-de-verteuil-la-fin-de-mille-ans-d-histoire-20201004) target="_blank">sa mise en vente dans *Le Figaro* a fait l'effet d'un "coup de tonnerre" dans le monde très feutré des châtelains. Depuis le mois de septembre, l'agence immobilière Patrice Besse compte en effet à son prestigieux catalogue le château de Verteuil, fief familial depuis mille ans des La Rochefoucauld. Située à la limite du Poitou et de la Charente, cette éminente demeure classée monument historique de 1.000 mètres carrés s'étend sur un terrain de 44 hectares. Sa mise à prix qui comprend également sa bibliothèque édifée sur une ancienne tour de guet et ses deux chapelles a été fixée à 2,8 millions d'euros.

"Ce château est très emblématique de toute une région", précise Patrice Besse qui propose actuellement une centaine de châteaux à la vente. "Le fait qu'il ne soit jamais sorti de la famille La Rochefoucauld depuis 1.000 ans rend ce bien exceptionnel". Sur le terrain, Jérôme Broun, responsable régional Vienne de l'agence multiplie les visites, auprès d'acquéreurs hexagonaux, mais aussi internationaux. En raison de l'acquisition des tapisseries de la "Chasse à la licorne" par Rockefeller en 1929, maintenant exposées au Cloister Museum de New York, la vente de ce château a fait l'objet d'une communication particulière aux Etats-Unis. A l'agence qui se donne un an pour boucler cette vente en raison du contexte exceptionnel lié à la crise sanitaire d'organiser les visites par visioconférence.

Le comte et la comtesse de La Rochefoucauld avaient reçu le château par donation de la tante d'Ingrid, Anne de Amadio, elle-même créatrice en 1958 de l'association Vieilles Maisons Françaises. Mais aujourd'hui aucun des quatre enfants des actuels propriétaires du château qui ont entre 28 et 40 ans ne semblent prêts à reprendre le flambeau. En effet, selon leur mère Ingrid, née La Roche-Guyon, interrogée par *Le Figaro*, ces derniers ont plus "le goût d'aider les autres que les vieilles pierres", et "la charge financière les empêche de poursuivre". "La comtesse La Rochefoucauld préfère vendre de son vivant plutôt que de laisser cet énorme paquebot à ses enfants qu'ils ne sauront pas digérer", résume Patrice Besse.



La bibliothèque du château de Verteuil (agence Patrice Besse)

"Un cri d'alarme"

Après la vente en 2018 du château de Dampierre qui a appartenu à la famille de Luynes pendant 350 ans, et celle en 2019 du château de Pontchartrain qui appartenait à la famille Lagasse depuis 1934, la mise sur le marché du château de Verteuil sonne comme "un cri d'alarme" pour Olivier de Lorgeril, président de La Demeure Historique. "Cette vente vient confirmer que ces vieilles demeures ont de plus en plus de mal à s'adapter à la compétitivité de la vie moderne et cette tendance s'accélère", s'inquiète Olivier de Lorgeril. "Malheureusement, le poids de l'Histoire ne fait plus le poids face au poids des charges de ces maisons".

D'autant que le modèle économique de Verteuil, classé monument historique, doit être peaufiné. Il est ouvert à la visite, mais uniquement le week-end, sur des tranches horaires limitées tarifées par le site Patrivia à huit euros. Certes, des investissements ont été réalisés par les actuels propriétaires pour développer son activité événementielle, mais elle est encore marginale. Or, pour Olivier de Lorgeril, président de La Demeure Historique, le nerf de la guerre est bien là. "Il s'agit de trouver de nouveaux modèles économiques pour faire en sorte que ces maisons qui sont très consommatrices d'argent puissent substituer le coût de son fonctionnement avec le foncier". Dans la *shortlist* des potentiels acquéreurs retenue par l'agence immobilière, il serait bien question de conserver l'activité événementielle du château, et les propriétaires ont pour vœu que ce château reste ouvert au public. "Rares sont les personnes qui font l'acquisition de tels biens qui n'ont pas à l'esprit un modèle économique", reconnaît l'agence.

L'hypothèse d'une fondation familiale

Pour rendre cet adieu moins déchirant, une autre voie semble aujourd'hui possible, celle de la création d'une fondation familiale. "La propriétaire nous en a parlé", confirme Jérôme Broun de l'agence Patrice Besse. Mais elle n'est possible que si la fondation achète le sujet, fait-il valoir. "A partir du moment où il est opté pour une fondation et qu'elle est créée, la propriété du bien lui est transférée de façon irrévocable et est donc "perdue" pour la famille", analyse pour sa part Olivier Couraud, associé en droit fiscal au sein du cabinet Stephenson Harwood AARPI. Selon lui, "quand on veut conserver au sein d'une famille un actif productif de revenus, la fondation ne me semble pas être la meilleure option".

En revanche, elle peut l'être "quand on souhaite que la valeur extra-patrimoniale de l'actif ne soit pas perdue", précise Olivier Couraud. "Dans ce cas, la famille et les héritiers n'auront plus vocation à appréhender les fruits de leur actif. Ils ne pourront plus l'utiliser à des fins personnelles et ne pourront plus en retirer les produits d'exploitation. Dans l'hypothèse d'une transmission à une fondation familiale, il n'y a pas de réalisation d'une plus-value par les fondateurs, puisque le bien est transmis gratuitement à la fondation ou au fonds de dotation. Il n'y a pas non plus de conservation dans le giron familial, puisque c'est la fondation ou le fonds de dotation qui va être propriétaire de l'actif. La famille peut néanmoins conserver un certain pilotage de l'actif puisqu'elle peut faire partie du conseil d'administration de la fondation ou du fonds de dotation." A la condition toutefois d'une parfaite entente au sein de la famille.

Il existe des solutions intermédiaires, comme "transmettre une partie de l'actif à la fondation familiale et une autre partie aux héritiers, selon des proportions variables et avec des modalités qui seront différentes en fonction des envies propres à chaque famille". Si par exemple, "le château est exploité en société, les parents ou les propriétaires actuels donnent l'usufruit des titres

de la société à la fondation, ce qui permet à la fondation d'avoir du revenu, et que les enfants gardent la nue propriété". De cette façon, les enfants auront un pouvoir de décision sur l'administration du château. Le bien reste ainsi partiellement dans le giron familial et en même temps, sa valeur culturelle ou historique sera préservée du fait de la transmission à une fondation ou à un fonds de dotation.



Vue du château de Verteuil (agence Patrice Besse)

La Roche-Guyon pour mémoire

Une autre question se pose sur l'avenir du château de Verteuil. Quel sort sera réservé à son mobilier? "Le mobilier sera proposé en priorité aux futurs acquéreurs et tout ce qui ne sera pas acheté sera vendu aux enchères", précise Patrice Besse. Le mobilier ne figure donc pas dans la transaction immobilière, excepté les tapisseries qui sont fixées au mur. Tous ces meubles ont donc fait l'objet d'une estimation "confidentielle" par l'agence Sotheby's qui s'occupera de ses enchères. Julien Lacaze, président de Sites & Monuments - SPPEF rappelle que cet épisode n'est pas sans rappeler pour la famille La Rochefoucauld la vente opérée en 1987 du château de La Roche-Guyon "qui a perdu tout son mobilier". D'ailleurs, l'actuelle propriétaire du château de Verteuil née La Roche-Guyon n'est autre que la soeur du propriétaire du château de La Roche-Guyon.

Le château de Verteuil, c'est "un petit morceau d'Italie dans la Charente", souligne Julien Lacaze qui revient sur l'histoire de ce château qui a été redécoré et réaménagé au 17^e siècle à partir de meubles qui sont depuis toujours dans la famille. "Puis il y a eu une reconstitution par un La Rochefoucauld qui était ambassadeur de France en Italie qui a ramené énormément d'objets et d'oeuvres d'Italie". "Ce qui rend ce château assez émouvant, nous avons très peu de châteaux en France avec une telle stratification de décors", décrit Julien Lacaze. Ce que la SPPEF propose pour éviter une nouvelle dispersion du mobilier de la famille La Rochefoucauld, c'est que le consentement à l'attachement à perpétuelle demeure du mobilier puisse être valorisé fiscalement. "Nous demandons à ce que soit créée une dation de servitude, pour que les 80% de la valeur des objets attachés à perpétuelle demeure puissent être utilisés pour régler des droits de succession ou sous la forme d'un don". Pour le moment, cette dation ne bénéficie qu'aux musées, la SPPEF demande à ce qu'elle soit accordée aux propriétaires de monuments historiques.

Julien Lacaze regrette "un manque d'anticipation" sur la vente de ce château. "Nous nous retrouvons aujourd'hui devant ces problèmes, et malheureusement, je pense que ce n'est que le début et ça va continuer à se poser pour d'autres". Le temps presse pour la famille La Rochefoucauld, qui détient encore non loin de là, toujours en Charente, tel un trésor, un imposant château qui portera à jamais le nom La Rochefoucauld.