



# Quelles garanties pour les dettes patrimoniales ?

Newsletter n°16-373 du 5 JUILLET 2016



Stéphane PILLEYRE



Frédéric FRISCH

Les dettes font partie intégrante du patrimoine. Si la gestion de patrimoine est souvent consacrée aux actifs (financiers, immobiliers...), elle occulte parfois les passifs pourtant nombreux. Lorsque l'on aborde les passifs patrimoniaux, on pense généralement aux prêts bancaires, mais ce n'est pas tout... Il existe d'autres dettes telles que la créance de restitution résultant du quasi-usufruit, les créances entre partenaires de PACS ou concubins ou bien les dettes professionnelles de l'entrepreneur individuel. Ces dettes patrimoniales sont souvent consenties sous conditions de contreparties accordées aux créanciers, à savoir des garanties. Nous vous proposons au travers de cette newsletter d'aborder les sûretés réelles qui font partie des garanties utilisables en gestion de patrimoine

## I. Présentation des principales garanties

Il existe trois types de sûretés ou garanties :

- Les sûretés réelles sur immobilier comprenant
  - Le privilège de prêteur de deniers
  - L'hypothèque conventionnelle
- Le cautionnement mutuel
- Le nantissement

Nous vous proposons au travers de cette newsletter de limiter notre analyse aux sûretés réelles.

## II. Les sûretés sur immeuble

*« Les sûretés réelles sont des droits accessoires à une créance, elles confèrent des droits portant directement sur la chose. »*

L'article 2375 du Code civil dispose :

*« Les sûretés sur les immeubles sont les privilèges, le gage immobilier (ayant remplacé l'antichrèse) et les hypothèques.*

*La propriété de l'immeuble peut également être retenue ou cédée en garantie. »*

Trois principales sûretés sont donc offertes par la loi

- Les privilèges ;
- Le gage immobilier ;
- L'hypothèque.

### A. Le gage immobilier ou antichrèse

Le gage immobilier ou antichrèse est une sûreté très peu utilisée. Elle est constituée par acte authentique. Elle implique une mise en possession du créancier et une publication.

Il produit des effets :

- avant l'échéance de la dette : droit aux fruits et revenus à imputer sur les intérêts puis sur le capital + droit de suite pour récupérer la possession de l'immeuble

- après l'échéance de la dette : droit de rétention permettant de paralyser une procédure de purge, droit de faire vendre l'immeuble ou de se le faire attribuer et droit de préférence sur le prix en cas de cession amiable ou judiciaire.

## B. Le privilège de prêteur de deniers

Le privilège de prêteur de deniers n'est possible que si deux conditions sont cumulativement remplies :

- une acquisition à titre onéreux (vente, échange, dation en paiement) ;
- et un emprunt.

Ces deux actes peuvent résulter d'un même acte ou de deux actes séparés.

Sont susceptibles de faire l'objet d'un privilège de prêteur de deniers, des immeubles ou droits immobiliers qui sont dans le commerce, et leurs accessoires réputés immeubles, ainsi que les droits réels tels que l'usufruit de ces mêmes biens, et les améliorations apportées à l'immeuble.

Grâce au privilège de prêteur de deniers, le créancier pourra :

- faire vendre l'immeuble grevé en quelques mains qu'il s'y trouve (droit de suite),
- être payé en priorité sur le prix (droit de préférence),
- en cas de subrogation dans le privilège du vendeur, bénéficiaire de l'action résolutoire.

## C. L'hypothèque conventionnelle

L'hypothèque est une sûreté immobilière sans dépossession du constituant, en vertu de laquelle un créancier qui a procédé à l'inscription hypothécaire dispose de la faculté, en cas de défaillance de son débiteur, soit de faire vendre l'immeuble grevé en quelques mains qu'il s'y trouve (droit de suite), pour être payé en priorité sur le prix (droit de préférence) soit encore de devenir propriétaire de l'immeuble (pacte comissoire).

Sont susceptibles de faire l'objet d'une hypothèque :

- Les immeubles par nature (terrain, bâtiment) ,
- Les immeubles par destination (bien meuble par nature mais considéré comme un immeuble en raison du lien qui l'unit à l'immeuble).
- Les droits réels :
  - usufruit,
  - nue-propiété,
  - droit de superficie.

## D. Comparaison

	Privilège de Prêteur de Deniers	Hypothèque conventionnelle
Prise d'effet pour le rang de l'inscription	Au jour de la vente si publication dans un délai de 2 mois (sauf LF).	Date d'inscription au fichier immobilier
Assiette	Limitée aux immeubles ou droits réels immobiliers	La garantie peut s'étendre au mobilier (immeuble par destination)
Droits (TPF)	Mutation exonérée de TPF	Assujetti à la TPF (0,71498 %)
Coût fiscal	0,05% de CSI <sup>1</sup>	0,71498 % de TPF + 0,05% de CSI <sup>1</sup>
Emoluments notaires	Identiques	

## III. Conclusion

Il apparaît à la lecture de cette première analyse succincte que les sûretés réelles présentent des caractéristiques et des coûts différents. Face à cela, le conseil en gestion de patrimoine doit être en capacité d'orienter son client vers l'une ou l'autre de ces solutions. Il se doit également de comprendre et maîtriser les différentes solutions envisageables.

Au-delà des garanties elles-mêmes, il est important d'identifier les stratégies patrimoniales impliquant un passif et une garantie, à titre d'exemple on peut lister :

- le quasi-usufruit et la créance de restitution
- le paiement différé et/ou fractionné
- le prêt professionnel et la caution (personnelle ou hypothécaire) du dirigeant

Nous pouvons également envisager des situations particulières où la prise de garantie peut poser des difficultés de mise en œuvre, par exemple :

- le financier à crédit d'un droit d'usufruit
- La mise en garantie d'un bien détenu par une société civile

Nous vous proposons d'aborder tous ces points pour une mise en application immédiate et pratique lors de notre séminaire de rentrée des 1<sup>er</sup> et 2 septembre 2016 lors de la journée co-animée par Frédéric FRISCH et Stéphane PILLEYRE.

### **DETAILS ET INSCRIPTIONS [ICI](#)**

Cette formation sera également proposée à Paris le 1<sup>er</sup> Décembre.

<sup>1</sup> Contribution de Sécurité Immobilière (ancien salaire du conservateur des hypothèques)

## AVANT DE PARTIR EN VACANCES PLANIFIEZ VOTRE PROGRAMME DE FORMATION POUR LA RENTREE...

### SEMINAIRE DE RENTREE

#### JACQUES DUHEM STEPHANE PILLEYRE SERGE ANOUCHIAN FREDERIC FRISH

Nous vous proposons pour la cinquième année consécutive, notre séminaire de rentrée à **CLERMONT FERRAND** sur le thème de la pratique de l'ingénierie patrimoniale.

Une formation pour des praticiens par des praticiens.

Cette année interviendront, JACQUES DUHEM, STEPHANE PILLEYRE, SERGE ANOUCHIAN (Expert-comptable) et FREDERIC FRISH (Notaire)

Les thèmes d'actualités qui seront traités sont :

**Le statut de loueur en meublé... Comment anticiper et gérer ses difficultés d'application; L'assurance-vie: A la recherche d'une sécurité et d'une optimisation dans l'ère post-Bacquet;**

**Financement des actifs patrimoniaux : Optimisation patrimoniale des prêts et des garanties.**



Du 01/09/2016 au 02/09/2016

Je m'inscris ▶

<p><b>6 ET 7 SEPTEMBRE</b> <b>PARIS</b> <b>14 HEURES DE FORMATION</b></p>	<p><b>Fiscalité de la transmission à titre onéreux de la société opérationnelle</b> <b>DETAILS ET INSCRIPTIONS : <a href="#">ICI</a></b></p>	<p><b>JACQUES DUHEM</b></p>
<p><b>8 SEPTEMBRE</b> <b>PARIS</b> <b>7 HEURES DE FORMATION</b></p>	<p><b>Comment anticiper le risque d'invalidité et/ou de décès du chef d'entreprise ?</b> <b>DETAILS ET INSCRIPTIONS : <a href="#">ICI</a></b></p>	<p><b>FREDERIC AUMONT et PHILIPPE DELORME</b></p>
<p><b>8 SEPTEMBRE</b> <b>PARIS</b> <b>7 HEURES DE FORMATION</b></p>	<p><b>La location en meublé : Comment s'y retrouver dans ce maquis juridico-fiscal ?</b> <b>DETAILS ET INSCRIPTIONS : <a href="#">ICI</a></b></p>	<p><b>JACQUES DUHEM</b></p>
<p><b>9 SEPTEMBRE</b> <b>LYON</b> <b>7 HEURES DE FORMATION</b></p>	<p><b>Comment intégrer désormais l'assurance vie dans les stratégies patrimoniales ?</b> <b>DETAILS ET INSCRIPTIONS : <a href="#">ICI</a></b></p>	<p><b>STEPHANE PILLEYRE</b></p>

**15 SEPTEMBRE  
BORDEAUX**

**Les sociétés civiles : Aspects juridiques et fiscaux : Analyse pratique**

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

**STEPHANE PILLEYRE**

**15 SEPTEMBRE  
PARIS**

**L'entreprise individuelle : Cette inconnue qui concerne une entreprise sur deux !**

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

**JACQUES DUHEM**

**4 OCTOBRE  
PARIS**

**La transmission à titre gratuit des PME : Aspects juridiques et fiscaux.**

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

**FREDERIC AUMONT**

**5 OCTOBRE  
LILLE**

**La location en meublé : Un OVNI fiscal**

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

**JACQUES DUHEM**

**5 OCTOBRE  
PARIS**

**L' ISF et le patrimoine du chef d'entreprise : Une analyse complexe**

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

**YASEMIN BAILLY SELVI**

**11 OCTOBRE  
PARIS**

**Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale :**

**Analyse juridique, sociale et fiscale**

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

**PIERRE YVES LAGARDE**

**12 OCTOBRE  
RENNES**

**Des produits à la stratégie...**

**Gestion du patrimoine privé et pro**

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

**STEPHANE PILLEYRE**

**13 OCTOBRE  
PARIS**

**Les sociétés civiles : Aspects juridiques et fiscaux : Analyse pratique**

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

**STEPHANE PILLEYRE  
JEAN PASCAL RICHAUD**

**14 OCTOBRE  
NICE**

**La location en meublé : Un OVNI fiscal**

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

**JACQUES DUHEM**

**17 OCTOBRE  
NICE**

**Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale :**

**Analyse juridique, sociale et fiscale**

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

**PIERRE YVES LAGARDE**

**NOS AUTRES DATES POUR NOVEMBRE ET DECEMBRE : [ICI](#)**



## Approche patrimoniale de l’immobilier : acquisition, gestion, cession...

### Profiter d’une obligation réglementaire pour améliorer votre efficacité commerciale :

Le décret n°2016-173 du 18 février 2016 rend obligatoire la formation continue pour tous les professionnels de l’immobilier. A ce titre, il convient de transformer cette contrainte réglementaire en une opportunité commerciale.

- Rédaction des baux ;
- Gestion des mandats de vente et de location ;
- Gestion des compromis de vente ;
- Gestion des investissements défiscalisant ;
- Etc.

La formation abordera ces différents thèmes sous un angle pratico-pratique. Une documentation pratique et exhaustive sera remise aux participants (tableaux de synthèse, études de cas).

Notre formation est à destination de tous les intermédiaires, titulaires de la carte professionnelle, négociateurs salariés ou indépendants.

CLERMONT FERRAND	AIX EN PROVENCE	METZ	ORLEANS	PARIS
<b>5 SEPTEMBRE ET 3 OCTOBRE</b>	<b>15 SEPTEMBRE ET 4 OCTOBRE</b>	<b>8 ET 22 SEPTEMBRE</b>	<b>12 SEPTEMBRE ET 3 OCTOBRE</b>	<b>22 ET 23 SEPTEMBRE</b>
<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>	<b>DETAILS ET INSCRIPTIONS</b> <a href="#">ICI</a>

**AUTRES DATES A VENIR : NANTES LILLE LYON**






## NOUVEAU CYCLE LES FONDAMENTAUX DE LA GESTION DE PATRIMOINE



### A PARIS

6 JOURS (42 heures)  
 10 ET 11 OCTOBRE  
 9 ET 10 NOVEMBRE  
 14 ET 15 DECEMBRE

La pratique du métier de CGPI est devenue au fil du temps de plus en plus complexe, compte tenu notamment des mutations sur les marchés et des multiples réformes dans les domaines juridiques et fiscaux. Tout praticien se doit de maîtriser les fondamentaux techniques de la gestion de patrimoine. Cette formation réalisée par des praticiens, pour des praticiens aura pour objectif de transmettre aux participants, un savoir mais également un savoir-faire.

	DUREE	TITRE	CONTENU	ANIMATEURS
1	14 H	Les fondamentaux du droit de la famille	Régimes matrimoniaux PACS Divorce Donations/Successions Modes de détention des actifs : Indivision, démembrement, société civile....	JEAN PASCAL RICHAUD 
		<b>10 ET 11 OCTOBRE 2016</b>		
2	14 H	La fiscalité des revenus et du patrimoine	L'impôt sur le revenu Les revenus catégoriels : revenus fonciers – revenus mobiliers – plus-values. La défiscalisation. ISF	JACQUES DUHEM 
		<b>9 ET 10 NOVEMBRE 2016</b>		
3	14 H	Méthodologie	Le patrimoine : composition et modes de détention Le conseil patrimonial : Audit – Préconisations – Suivi des clients ; Approche commerciale Application à l'assurance-vie ; aux produits immobiliers ; aux stratégies de transmission du patrimoine	STEPHANE PILLEYRE 
		<b>15 ET 15 DECEMBRE 2016</b>		