



SCALA

PATRIMOINE



FH

AVOCATS & ASSOCIÉS

SOMMAIRE

Présentation de la Fiducie

FORMATION ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA CNEJI

FH AVOCATS & ASSOCIÉS

SCALA 

SOMMAIRE

I. Présentation des intervenants

1. Présentation d'Antoine Hinfray (FH Avocats & Associés)
2. Présentation de Guillaume Lucchini (Scala Patrimoine)

II. Le Cadre juridique de la fiducie en France

1. Le support juridique
2. Les intervenants
3. L'objet
4. Le but
5. Les parties
6. La convention
7. Séparation des patrimoines
8. Le régime de la fiducie sûreté
9. L'utilisation de la fiducie sûreté dans le domaine bancaire

III. Cas pratique : la mise en place d'une fiducie sûreté

1. Étude de cas
2. Pourquoi avoir choisi la fiducie sûreté ?
3. Le projet immobilier
4. La gestion des conflits d'intérêts

PRÉSENTATION DE LA FIDUCIE

LES INTERVENANTS



Antoine Hinfray
Avocat
FH Avocats & Associés



Guillaume Lucchini
Associé-fondateur
Scala Patrimoine

PRÉSENTATION DE LA FIDUCIE

LES INTERVENANTS : Parcours d'Antoine Hinfray



Antoine Hinfray, Avocat associé, HF Avocats & Associés

Avocat à la Cour depuis 1990, Antoine Hinfray a participé à la création du cabinet FH Avocats & Associés (anciennement Forestier & Hinfray). Pluridisciplinaire, le Cabinet regroupe une équipe de collaborateurs autour de ses associés, Véronique Bollani, Caroline Fauvage et Antoine Hinfray, chacun titulaire d'une **mention de spécialisation en droit immobilier**.

Animé par une volonté de valorisation et de sécurisation du patrimoine immobilier, il répond aux besoins stratégiques et à la gestion des risques de sa clientèle.

En complément d'une **pratique réputée en baux commerciaux et maîtrise du foncier**, le Cabinet s'est doté d'une compétence reconnue en **droit de la construction et de la promotion, ainsi qu'en matière de copropriété et associations foncières**.

Il a été l'un des premiers à développer une expertise en matière de changement d'usage, de cession de commercialité et d'exploitation de meublés touristiques.

Ayant toujours à cœur d'innover, **le Cabinet s'est enrichi d'une spécialisation en droit de la fiducie**.

PRÉSENTATION DE LA FIDUCIE

LES INTERVENANTS : Parcours de Guillaume Lucchini

Guillaume Lucchini, président, Scala Patrimoine

Diplômé d'un Master 2 en Fiscalité et Droit de la propriété intellectuelle, Guillaume Lucchini (lauréat du Trophée de la Gestion de Patrimoine 2014), a fondé en 2014 **Scala Patrimoine, un cabinet de gestion de patrimoine indépendant qui accompagne dans la durée** les familles, les entrepreneurs et professions libérales, ainsi que les sportifs de haut niveau, dans la structuration et la gestion de leur patrimoine personnel et professionnel, en France comme à l'étranger.

Classé « Incontournable » dans son domaine par le magazine Décideurs et vainqueur de nombreux prix, le cabinet intervient à **chaque étape de la gestion du patrimoine de ses clients**, du développement, à la transmission, en passant par l'organisation de ce dernier.

De l'élaboration de leur stratégie patrimoniale à la recherche de produits d'investissement, de l'évaluation des risques à l'accompagnement juridique et fiscal de leurs placements, l'équipe de Scala Patrimoine **assure un accompagnement sur-mesure au travers de six départements** experts : Patrimoine, Immobilier, Gestion financière, Financement, Sport et Mécénat.



I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE EN FRANCE

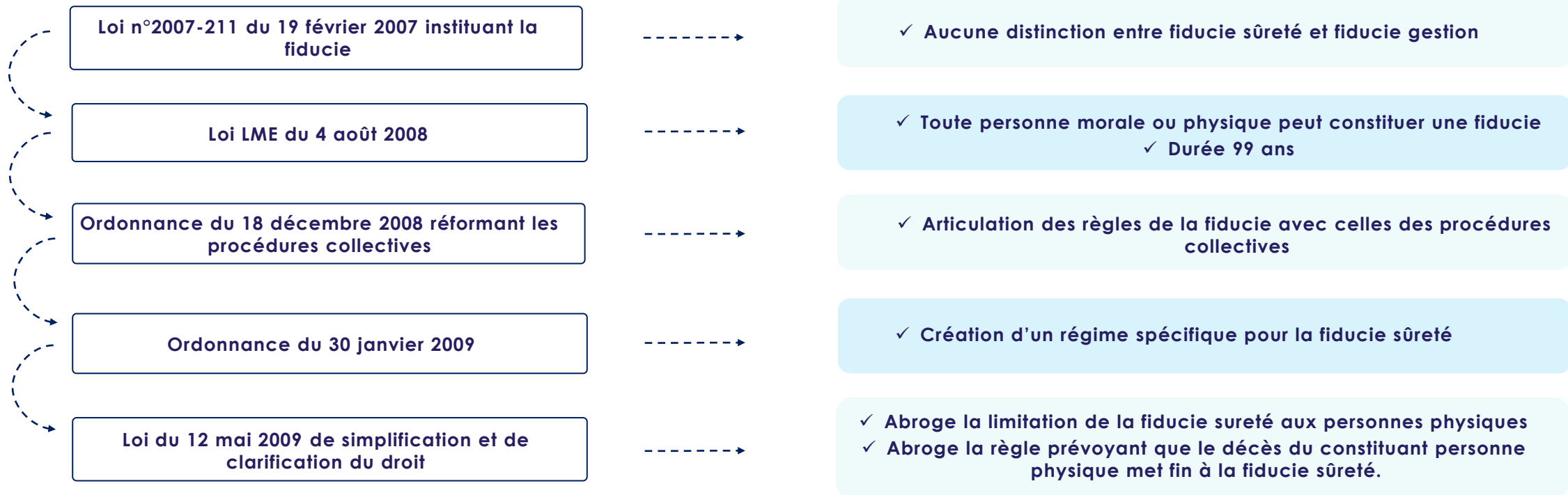
FH AVOCATS & ASSOCIÉS

SCALA 

I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE EN FRANCE

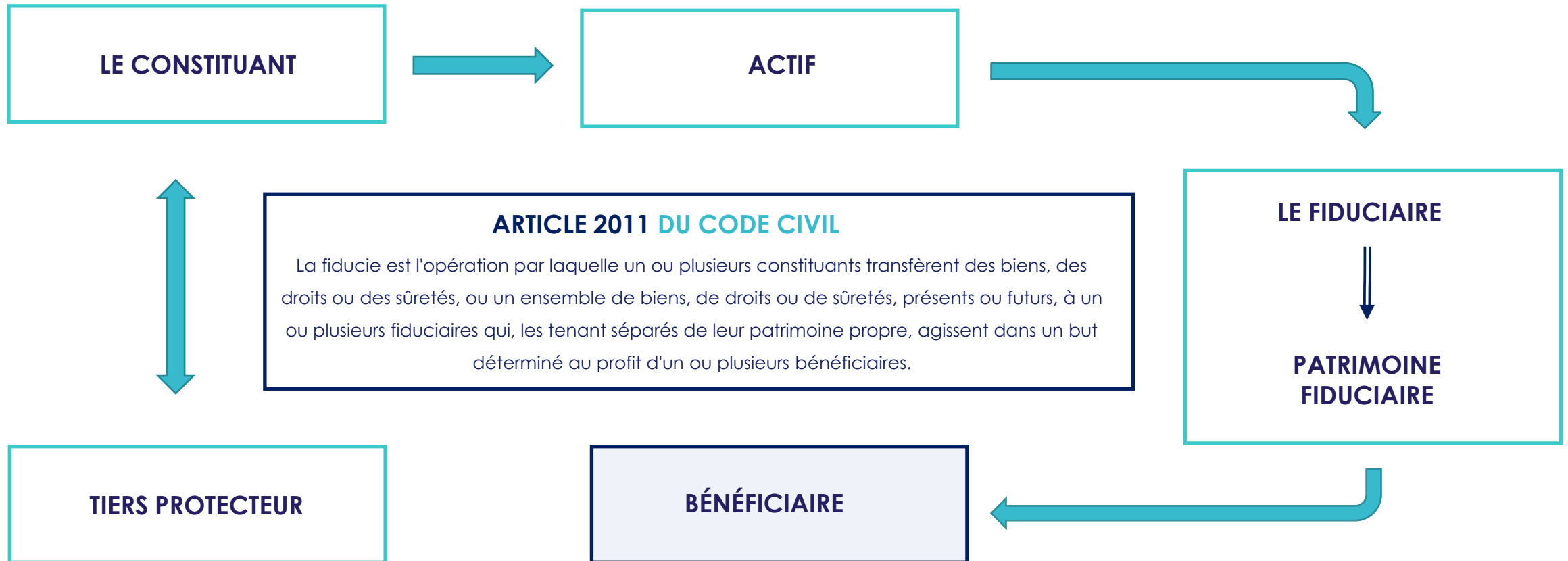
I.1. LE SUPPORT JURIDIQUE : CINQ TEXTE POUR RENDRE LA FIDUCIE OPÉRATIONNELLE

UNE CRÉATION RÉCENTE : JOURNAL OFFICIEL, LOIS ET DÉCRETS



I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE EN FRANCE

I.2. LES INTERVENANTS 3 (2) + 1



I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE EN FRANCE

I.3. L'OBJET

CRÉATION D'UN PATRIMOINE FIDUCIAIRE AUTONOME

DISTINCT



- ✓ Du patrimoine du constituant,
- ✓ Du patrimoine du fiduciaire,
- ✓ Du patrimoine du bénéficiaire.

OÙ SONT TRANSFÉRÉS



- ✓ Les biens,
 - ✓ Les sûretés
 - ✓ Les droits,
 - ✓ Les dettes.
- = Actif net en fiducie

LE FIDUCIAIRE BÉNÉFICIAIRE D'UN DROIT DE PROPRIÉTÉ AFFECTÉ



Le fiduciaire agit dans un but déterminé :

- Aux fins de sûreté ou de gestion ;
- Il n'a pas droit à la valeur économique du bien ;
- Il exerce des pouvoirs conférés par le droit de propriété dans ce but.

Le droit de propriété du fiduciaire est TEMPORAIRE.

I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE EN FRANCE

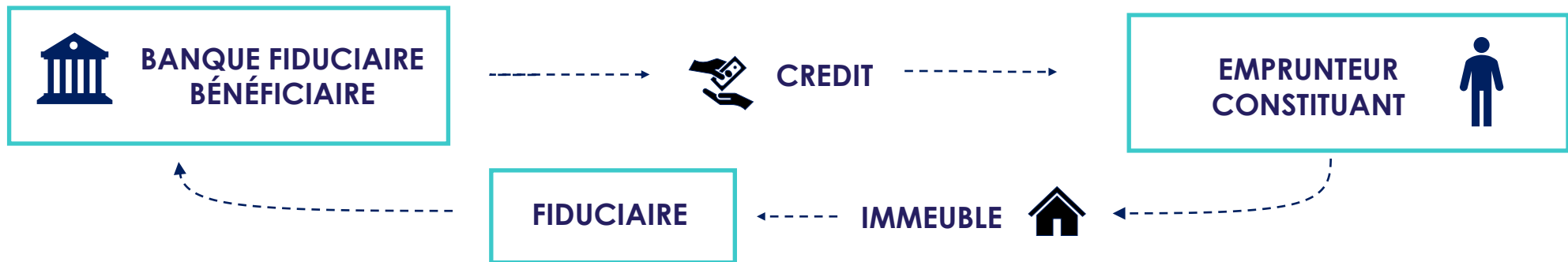
I.4. LE BUT - 1

EXEMPLE DE FIDUCIE SÛRETÉ

1



2



I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE EN FRANCE

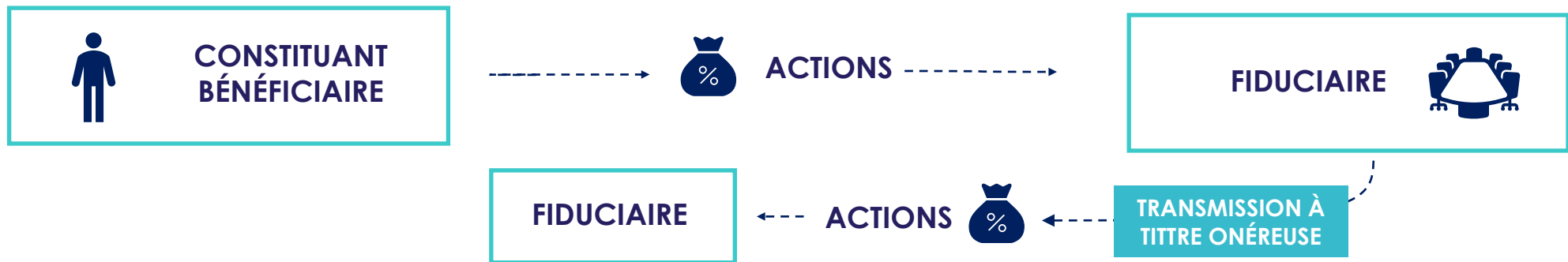
I.4. LE BUT - 2

EXEMPLE DE FIDUCIE GESTION

3



4



I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE EN FRANCE

I.5. LES PARTIES AU CONTRAT

CONTRAT CONCLU ENTRE UN CONSTITUANT ET UN FIDUCIAIRE

CONSTITUANT

- Toutes personnes

FIDUCIAIRE

- Banques, assurances, avocats, personnes publiques (Trésor, Banques de France, Caisse des dépôts ...).

BÉNÉFICIAIRE

- Toute personne désignée ou désignable par le contrat (y compris le bénéficiaire ou le constituant lui-même).

TIERS PROTECTEUR

- Tiers désigné par le constituant pour s'assurer de la préservation des intérêts et/ou le représenter.

I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE EN FRANCE

I.6. LA CONVENTION

FORME : Mentions obligatoires / acte sous seing privé ou authentique.

OPPOSABILITÉ

1. Créance

Le transfert d'une fiducie est opposable :

- **Aux tiers** : à la date de **CONCLUSION** du contrat de fiducie.
- **Au débiteur cédé** : à la date de **NOTIFICATION** de la cession.

2. Autres biens

Mentions obligatoires

FORMALITÉS

1. À peine de nullité

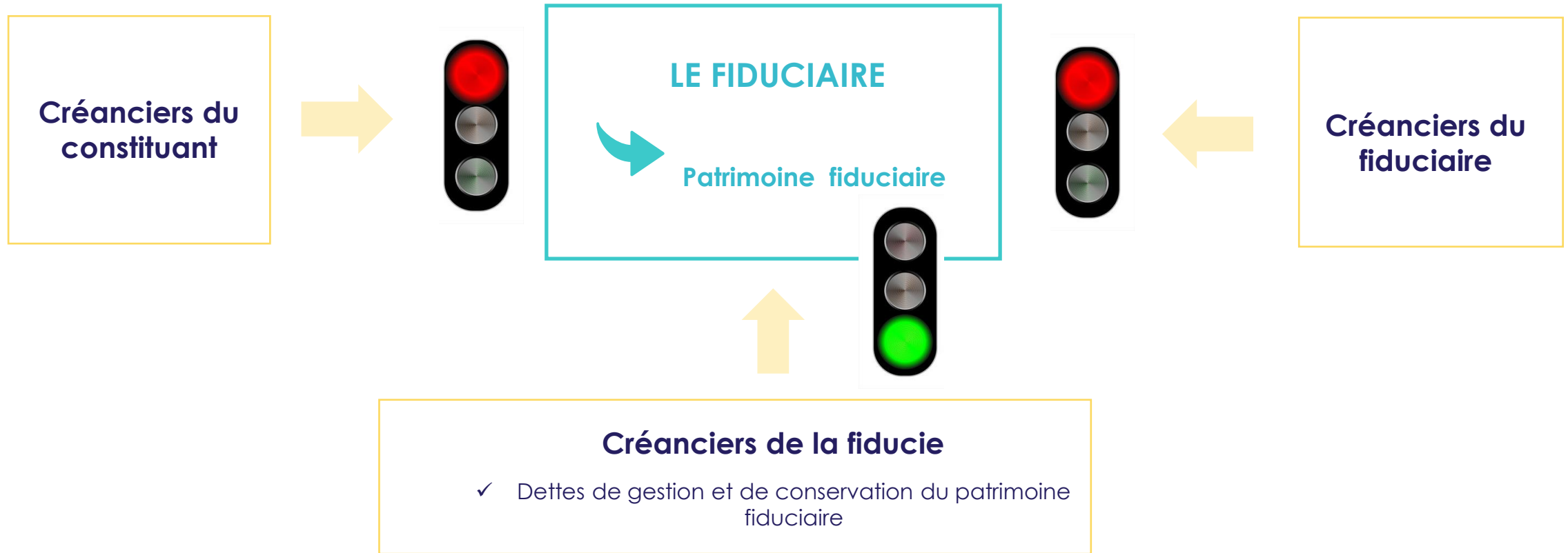
D.E.F (Déclaration d'existence fiscale) sous 15 jours
/enregistrement : 1 ou 2 mois (si immeuble)

2. Finalité

Lutte contre l'évasion fiscale, le blanchiment des capitaux et le terrorisme.

I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE EN FRANCE

I.7. FIDUCIE : SÉPARATION DES PATRIMOINE



I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE EN FRANCE

I.8. LE RÉGIME DE LA FIDUCIE SÛRETÉ - 1

CONSTITUTION

- Détermination dans le contrat de la ou des **dettes garanties** (présentes ou futures)
 - Pas de fiducie OMNIBUS
 - Dettes déterminées
- Mention de la **valeur estimée** du bien transféré dans le patrimoine fiduciaire
 - Expertise

RECHARGEMENT

- Le patrimoine fiduciaire peut-être affecté à la garantie des **nouvelles dettes**.
- Le contrat initial doit nécessairement contenir une **clause de rechargement**.
- La convention de rechargement : même formalisme que celui du contrat initial.
- La **date d'enregistrement** détermine le rang des créanciers.
- **Constituants personnes physiques** : une nouvelle dette n'est garantie que dans la limite de la valeur du patrimoine fiduciaire au jour du rechargement.
- **Constituants personnes morales** : patrimoine fiduciaire réévaluable.

I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE EN FRANCE

I.8. LE RÉGIME DE LA FIDUCIE SÛRETÉ - 2

RÉALISATION

➤ Si le créancier bénéficiaire est fiduciaire

---> Il acquiert la pleine propriété du ou des biens fiduciaires.

➤ Si le créancier bénéficiaire n'est pas fiduciaire

---> Il peut exiger du fiduciaire la remise du ou des biens et peut en disposer librement.

---> Le contrat de fiducie peut prévoir la vente du ou des biens et la remise du prix au créancier.

➤ Montant de la créance / Valeur du bien

---> Expertise du bien (sauf si côté sur un marché réglementé)

---> Si la valeur du bien est supérieure au montant de la créance :

- Restitution au surplus au débiteur constituant ;

- Diminué des dettes de gestion et de conservation du patrimoine fiduciaire.

➤ Grande efficacité

---> Évite le recours à la saisie.

---> Non application de la clause de voie de parée.

---> Évite l'inefficacité du pacte commissaire en cas de procédure collective ou lorsque la fiducie porte sur l'habitation principale.

I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE EN FRANCE

I.8. LE RÉGIME DE LA FIDUCIE SÛRETÉ - 3

ARTICULATION AVEC LE DROIT DES PROCÉDURES COLLECTIVES

Procédure collective affectant le débiteur constituant

Créancier bénéficiaire
d'une fiducie sûreté



Patrimoine fiduciaire

Autres Créanciers du
débiteur constituant



Patrimoine du
constituant
Procédure collective

IMPORTANT : Pas de concours sur le patrimoine fiduciaire entre le créancier bénéficiaire de la fiducie sûreté et les créanciers de la procédure collective du constituant.

I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE EN FRANCE

I.8. LE RÉGIME DE LA FIDUCIE SÛRETÉ - 4

ARTICULATION AVEC LE DROIT DES PROCÉDURES COLLECTIVES

Sauvegarde et redressement judiciaire

Fiducie **SANS** Dépossession

(Le débiteur constituant a conservé par convention l'usage ou la jouissance du bien)

**Suspension de la réalisation
(transfert, cession)
Du bien en fiducie.**

Suspension pendant le plan de sauvegarde ou de redressement

Non respect du plan ou conversion d'une sauvegarde en redressement judiciaire ou ouverture d'une liquidation judiciaire.

Fiducie **AVEC** Dépossession

(Le débiteur constituant n'a pas conservé par convention l'usage ou la jouissance du bien)

**Réalisation
immédiate du
bien en fiducie**

Liquidation judiciaire

Créance impayée

**Réalisation
immédiate du
bien en fiducie**

I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE EN FRANCE

I.8. LE RÉGIME DE LA FIDUCIE SÛRETÉ - 5

ARTICULATION AVEC LE DROIT DES PROCÉDURES COLLECTIVES

Période suspecte

➤ Application du régime de droit commun :
Dettes antérieures : **NULLITÉ** si la fiducie est constituée en période suspecte pour une dette antérieurement contractée.
Dettes concomitantes (new money) : **VALIDITÉ** si la fiducie est constituée pour une dette future contractée à titre de garantie.

Sauvegarde

➤ Le créancier bénéficiaire de la fiducie ne fait pas partie des comités des créanciers :
Il ne peut pas se voir imposer par un vote majoritaire une réduction de sa créance, une conversion en capital ou un rééchelonnement supérieur à 10 ans..

La fiducie n'est pas un contrat en cours

➤ Le contrat de fiducie ne peut pas être résilié par l'administrateur

I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE EN FRANCE

I.9. L'UTILISATION DE LA FIDUCIE SÛRETÉ DANS LE DOMAINE BANCAIRE - 1

QU'EST CE QU'UNE BONNE SÛRETÉ ?

Une sureté : **SIMPLE & EFFICACE**

La fiducie répond-elle à ces critères ?

- Formalisme.
- Constitution /création du patrimoine fiduciaire.
- Procédures collectives : cf. les modes de réalisation et d'articulation.

I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE EN FRANCE

I.9. L'UTILISATION DE LA FIDUCIE SÛRETÉ DANS LE DOMAINE BANCAIRE - 2

Les garanties existantes :

- ❖ Gage espèces ;
- ❖ Cession Dailly ;
- ❖ Cautionnement mutuel pour les crédits à l'habitat.

La garantie fiduciaire :

- ❖ Financement des entreprises
- ❖ Financement des opérations immobilières
- ❖ Crédit aux particuliers

I. CAS PRATIQUE : LA MISE EN PLACE D'UNE FIDUCIE SÛRETÉ

II. CAS PRATIQUE : LA MISE EN PLACE D'UNE FIDUCIE SÛRETÉ

II.1. ÉTUDE DE CAS

❖ LA SITUATION :

- Une cliente décédée laisse pour légataires universels ses 3 neveux
- L'actif successoral est composé principalement d'un immeuble de 2 500 m² à Paris, valorisé à plus de 30 M€

LES PROBLÉMATIQUES RENCONTRÉES

- **Droits de succession** élevés pour les neveux et nièces
(Barème d'imposition à hauteur de 55 % après application d'un abattement de 7 967 €)
- **Faible rentabilité** des biens (moins de 3 %)
- Difficulté à trouver un financement pour **conserver l'intégralité du patrimoine.**

LES OBJECTIFS DU CLIENT

- **Éviter d'avoir à céder le bien**
- **Financer** le paiement des droits de succession
- **Réaliser** des travaux sur le bien pour valoriser le patrimoine et l'adapter aux demandes des locataires

II. CAS PRATIQUE : LA MISE EN PLACE D'UNE FIDUCIE SÛRETÉ

II.2. POURQUOI AVOIR CHOISI LA FIDUCIE SÛRETÉ ?

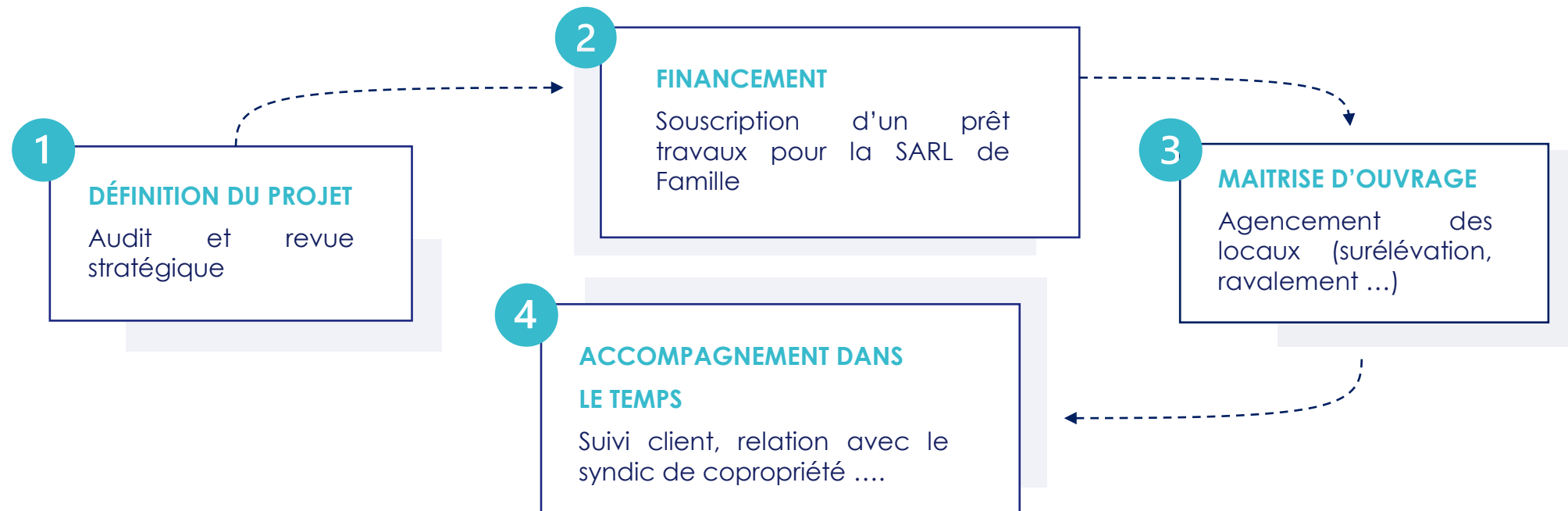
CARACTÉRISTIQUES DE LA STRATÉGIE	IMPACT POUR LE CLIENT
Solidité de la garantie	La banque est devenue (temporairement) propriétaire du patrimoine
Financement apporté par l'établissement bancaire	Les droits de succession et les travaux ont pu être réglés
Conservation du bien immobilier dans la famille	Les neveux se laissent du temps pour organiser leur patrimoine comme ils le souhaitent
Valorisation du patrimoine	La constitution de revenus additionnels pour les héritiers via la création d'une SAS à l'IS leur permettant d'encaisser individuellement des dividendes

II. CAS PRATIQUE : LA MISE EN PLACE D'UNE FIDUCIE SÛRETÉ

II.3. LE PROJET IMMOBILIER

❖ LE PROJET :

- Accompagnement des clients pour revaloriser un local commercial à l'abandon, dans le quartier Montparnasse à Paris, valorisé à plus de 20 M€.



II. CAS PRATIQUE : LA MISE EN PLACE D'UNE FIDUCIE SÛRETÉ

II.3. LA GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

UN ÉQUILIBRE À TROUVER

CONFIANCE

La fiducie repose en grande partie sur la confiance accordée aux différentes parties

TIERS PROTECTEUR

La loi permet de désigner un tiers protecteur pour contrôler la mission du fiduciaire

ÉVITER LES CONFLITS D'INTÉRÊTS : LE CHOIX DES ACTEURS PRIMORDIAL

Exemple : le tiers protecteur ne doit pas être le gestionnaire

Nous contacter

- **Antoine Hinfrey**, Avocat Associé,
Forestier & Hinfrey Avocat
fhavocats@fh-avocats.com
4 rue Galilée 75116 Paris
tel : 01.44.17.93.00
- **Guillaume Lucchini**, Associé Fondateur,
Scala Patrimoine
lucchini@scala-patrimoine.fr
20 rue royale 75 008 Paris
tel : 01.40.13.19.30

