

BARREAU DE PARIS - SOUS-COMMISSION DES BAUX COMMERCIAUX
LE BAIL COMMERCIAL : CRIS ET CHUCHOTEMENTS
LA FIDUCIE ET L'IMMOBILIER COMMERCIAL

animé par Maître Gilles HITTINGER-ROUX, Avocat au Barreau de PARIS

Mardi 9 novembre 2021 à 18 heures

INTERVENANTS :

Antoine HINFRAY, Avocat, spécialiste en droit de la fiducie, FH AVOCATS & ASSOCIES
Arthur BERTIN, co-fondateur, PONO FINANCIAL SOLUTIONS

LE CONTRAT (Code civil, article 2012)

- Formes
 - Sous seing privé
 - Acte d'avocat
 - Acte notarié

LES COMPARANTS

- Constituant
 - Majeur v. mineur
- Fiduciaire
 - Déontologie
 - Règlement national
 - Contrôle
 - Sanctions
 - Conflit d'intérêts
 - Assurances
 - Avocat (AFIDU) / Organisme financier agréé
- Bénéficiaire
 - Initial
 - Final
- Tiers protecteur
 - Hors statuts : Compétence
 - Protecteur du Constituant
- Final
- Agent des sûretés

EXPOSÉ PRÉALABLE

- Présentation sommaire
 - Transfert de propriété : Démembrement provisoire finalisé
 - Légalité : Ordre public v. fraude

1. DEFINITION DES TERMES ET INTERPRETATION

- Langage du contrat
- Normes juridiques :
 - Code civil : articles 2011 et suivants, 2073 et suivants, 2478-1 et suivants
(Ordonnance n°2021-1192 du 15/09/2021 – Réforme des sûretés à compter du 01/01/2022
Article 25 : Chapitre VI « *De la Fiducie à titre de Garantie* »).
 - Code de commerce
 - Code monétaire et financier
 - Code général des impôts
 - Livre des procédures fiscales
 - Code des assurances
 - Code rural et de la pêche maritime
 - Code des Douanes
 - LCB - FT

2. OBJET DU CONTRAT ET MENTIONS LEGALES

- Fiducie transmission à titre gratuit : prohibition (Code civil : article 2015)
- Fiducie gestion :
 - Personne vulnérable
 - Tutelle (Code civil, articles 509 et 2022)
 - Curatelle (Code civil, article 468)
 - Mandat de Protection Future
 - Patrimoine immobilier
 - Valeurs mobilières
 - Affaires privées et publiques :
 - Pactes d'actionnaires
 - Conflits d'intérêts
 - Sécurisation de fonds
 - PSE...
 - Environnement
 - Philanthropie
 - Dispositifs existants
 - Evolutions :
Fonds de dotation (Loi 2008-776 du 4 août 2008)
- Fiducie sûreté :
 - Garantie
 - Dispositifs concurrents :
Hypothèque
Lease back
Nantissement...
 - Réalisation :
Société in bonis
Société en difficulté
 - Mise à disposition : Fonds de commerce / Usage – jouissance / Conservation par le Constituant / Code de commerce inapplicable entre Fiduciaire et Constituant
Code civil, article 2018-1
 - Obligation présente ou future « déterminable » : Code civil, art. 2488-1, alinéa 2 nouveau.

3. DENOMINATION DE LA FIDUCIE

4. DROITS TRANSFERES ET ORIGINE DE PROPRIETE (Code civil, article 2011)

- Origine
- Biens, droits, sûreté
- Présents ou futurs – Code civil, article 2488-1, alinéa 2 nouveau
- Dettes / défaisance

5. DECLARATIONS ET GARANTIES

5-1 PROPRES AU CONSTITUANT

5-2 PROPRES AU FIDUCIAIRE

6. PATRIMOINE FIDUCIAIRE

- Autonomie
 - Constituant
 - Fiduciaire
- Conventions croisées

7. COMPTE ET RESERVE FIDUCIAIRE

- Moyens et organisation de couverture des charges de fonctionnement

8. ACCEPTATION DES BENEFICIAIRES (Code civil, article 2028)

- Conséquences – Modif. – Révoc. Contrat / Accord du Bénéficiaire ou décision de justice.

9. ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE (Code civil, article 2018, 2°)

→ De l'éphémère à 99 ans à compter de la signature du contrat

10. FORMALITES LIEES A LA FIDUCIE

→ Enregistrement (Code civil, article 2019)

- A peine de nullité
- Délai 1 mois
- Droit fixe : 175 €

→ Publication : pour les immeubles

→ Déclaration d'existence (CGI, 238 quater L)

- SIE
- Délai 15 jours

→ Déclaration d'exploitation

- Greffe Tribunal de commerce
- N° INSEE

→ Registre National des Fiducies (Code civil, article 2020)

- (Décret 2020-219 du 03/03/2010)
- Accès réservés

11. MISSION, POUVOIRS ET OBLIGATIONS INCOMBANT AU FIDUCIAIRE

→ Définition détaillée (Code civil, article 2018, 2°)

→ Comptes rendus (Code civil, article 2022)

→ Mentions (Code civil, article 2021)

12. DELEGATION DU FIDUCIAIRE

→ Limite (Code civil, article 2015)

13. REMUNERATION ET FRAIS DU FIDUCIAIRE

- Honoraires
 - Gestion propre
 - Courante
 - Ponctuelle
 - Supports extérieurs
 - Expertise comptable
 - Commissariat aux comptes
 - Expertise de valeurs
 - Litiges
 - Délégation à des prestataires (administrateurs de biens, géomètres, CGP...)

- Frais / droits / taxes
 - Formalités
 - TVA
 - Impôts locaux

14. OBLIGATIONS RECIPROQUES D'INFORMATION

- Rythmes
- Modalités
- Destinataires

14-1 DU CHEF DU FIDUCIAIRE

14-2 DU CHEF DU CONSTITUANT

15. TIERS PROTECTEUR (Code civil, articles 2017 et 2027) du Constituant

- Ab initio
- Compétences – Conflits d'intérêts - Pouvoirs
- Multiples

16. ENGAGEMENT DU CONSTITUANT

- Coopération

17. ENGAGEMENT DU FIDUCIAIRE

- Loyauté

18. RESPONSABILITE DU CONSTITUANT**19. RESPONSABILITES DU FIDUCIAIRE** (Code civil, article 2026)

- Définition / Limites
- Assurances

20. REMPLACEMENT DU FIDUCIAIRE (Code civil, article 2027)**21. MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE EN CAS DE DEFAULT**

- Modalités
- Expertise

22. RECHARGEMENT DE LA FIDUCIE (Code civil, articles 2372-5 et 2488-5)

23. EXPERT, NOMINATION ET INTERVENTION

→ Ordonnance n°2021 du 15 septembre 2021 (Code civil, articles 2488-1 et suivants)

24. FIN DE LA FIDUCIE (Code civil, article 2029)

- Contrat
 - Décès (Fiducie gestion)
 - Terme
 - Réalisation
- Anticipation
 - Renonciation
 - Effacement du Fiduciaire

25. RESILIATION ANTICIPEE

26. LIQUIDATION DE LA FIDUCIE

- Comptes
- Formalités
- Fiscalité : neutralité immobilière

27. ADAPTATIONS STATUTAIRES LIEES AU TRANSFERT FIDUCIAIRE

→ Objet social des actifs transférés

28. FISCALITE ET COMPATIBILITE DE LA FIDUCIE

- Principe de neutralité et contrôle ou non de la fiducie par le Constituant
- Constituant
- Fiduciaire

29. CESSION DU CONTRAT

30. NOTIFICATIONS

31. CONFIDENTIALITE

32. FORCE DU CONTRAT – NULLITE – DROIT APPLICABLE – LITIGES & RECOURS

- MARD - AFIDU
 - Clause
 - Démarche préalable

33. ELECTION DE DOMICILE

34. POUVOIRS

35. FRAIS, DROITS ET HONORAIRES DE L'ACTE

36. ANNEXES