

CAS PRATIQUE

FRANK THIERY,
notaire associé du réseau
notarial Althéamis



GUILLAUME LUCCHINI,
président fondateur
de Scala Patrimoine



MARINA DURAND,
ingénierie patrimoniale
chez Scala Patrimoine

La fiducie-sûreté allie souplesse et performance

Cet outil de financement, de garantie, s'intègre parfaitement à des opérations patrimoniales complexes.

Introduite en France par la loi du 19 février 2007, la fiducie est en réalité pratiquée depuis bien plus longtemps. Les différentes sources du droit nous montrent en effet qu'elle connaissait déjà un vif succès à l'époque de la Rome antique. Ce n'est toutefois qu'en 2009 que le droit français établit une

distinction entre la fiducie-sûreté et la fiducie-gestion, en mettant en œuvre une réglementation spécifique à chacune d'elles.

Aujourd'hui, les différents auteurs s'accordent à dire que la fiducie peut être définie comme un contrat par lequel une personne (le constituant) confie des biens à un tiers (le

fiduciaire) en vue d'en assurer la gestion ou de garantir une créance.

Un cadre que l'on retrouve à l'article 2011 du Code civil: « La fiducie est l'opération par laquelle un ou plusieurs constituants transfèrent des biens, des droits ou des sûretés, ou un ensemble de biens, de droits ou de sûretés, présents

LE CADRE JURIDIQUE DE LA FIDUCIE EN FRANCE



ou futurs, à un ou plusieurs fiduciaires qui, les tenant séparés de leur patrimoine propre, agissent dans un but déterminé au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires.»

Si la fiducie est un contrat conclu entre un constituant et un fiduciaire, cette opération nécessite l'intervention d'un nombre d'intervenants élargi :

- ▶ le constituant qui peut être n'importe quelle personne;
- ▶ le fiduciaire qui peut être représenté par plusieurs acteurs tels que les banques, assurances, avocats, personnes publiques (Trésor, Banque de France, Caisse des dépôts...). C'est un professionnel spécialisé dans la gestion et l'administration de biens ou de fonds détenus en fiducie. C'est aussi un intermédiaire de confiance entre les parties, veillant à la préservation des biens et à l'application du contrat de fiducie ;
- ▶ le bénéficiaire qui est toute personne désignée ou désignable par le contrat (y compris le constituant lui-même);
- ▶ le tiers protecteur désigné par le constituant pour s'assurer de la préservation des intérêts et le représenter.

La fiducie peut être employée à des fins de gestion

Bien que son utilisation se démocratise et malgré ses atouts incontestables, le contrat de fiducie demeure sous-estimé

patrimoniale, mais peut également servir efficacement de sûreté réelle, notamment en garantie de financement immobilier : c'est la fiducie-sûreté.

Dans le cadre d'un prêt immobilier, l'emprunteur va transférer temporairement la propriété d'un bien à un fiduciaire (souvent le prêteur) afin de garantir cet emprunt. Une fois le crédit remboursé, les biens retournent dans le patrimoine du constituant (emprunteur). En cas de défaut de paiement, le fiduciaire-crédancier acquiert la propriété du bien.

Egalement nommée « reine des sûretés », la fiducie-sûreté est devenue un outil de sécurisation pour les banques, et les emprunteurs ont désormais la possibilité de lever la dette dont ils ont besoin en monétisant tout ou partie de leurs actifs. Simple et efficace, elle présente un intérêt pour toutes les parties.

La fiducie peut également être un outil garantissant la bonne entente au sein d'une famille confrontée à l'indivision successorale. Elle peut en effet permettre de préserver l'équilibre des intérêts en présence et faciliter la gestion de l'indivision en réunissant dans un patrimoine unique un

bien appartenant à plusieurs indivisaires.

La fiducie est enfin un instrument qui peut s'avérer très efficace dans le cadre de la mise en place de stratégies d'ingénierie patrimoniale. Bien que son utilisation se démocratise progressivement, et malgré ses atouts incontestables, le contrat de fiducie demeure sous-estimé.

Cas pratique

I. Le cadre de l'opération

Contexte

Trois consorts ont été désignés légitaires universels dans le cadre de la succession de leur tante. Cette dernière est décédée en 2019. Ils ont reçu chacun un tiers de la succession.

L'actif successoral se composait principalement d'un immeuble de 2.500 m² dans le 6^e arrondissement de Paris dont la valeur, fixée par expertise, s'élevait à 20,7 millions d'euros. Cet immeuble, divisé en 37 lots (commerciaux et habitatifs), génère 570.000 euros de revenus bruts annuels.

La valeur globale des actifs

SUITE >>

SUITE >>

successoraux étant de 23,455 millions d'euros, les droits de succession se sont élevés à près de 4,3 millions pour chacun des bénéficiaires. Comme il s'agissait de biens immobiliers, les légataires avaient la possibilité d'opter pour le paiement fractionné des droits de succession (mais sur un délai maximum seulement de trois ans). Cette solution a donc été écartée car jugée insatisfaisante.

Problématiques

Au regard du prix de l'immobilier et de la faible rentabilité des biens (inférieure à 3 % en moyenne), obtenir un financement pour conserver l'intégralité du patrimoine s'est avéré difficile. De plus, en raison des droits de succession élevés pour les neveux et nièces (au taux de 55 % après application d'un abattement de 7.967 euros), les légataires devaient monétiser une partie du patrimoine et céder une partie des lots non occupés pour obtenir des liquidités nécessaires au règlement des droits de succession.

Afin d'assister les clients dans la résolution de leurs problématiques, Scala Patrimoine et Althémis les ont accompagnés dans l'organisation de leur patrimoine, en mettant l'accent sur l'optimisation de leur patrimoine immobilier et la valorisation de leurs biens.

Une restructuration en profondeur a ainsi été initiée, avec l'objectif de financer les droits de mutation à titre gratuit, tout en conservant le patrimoine familial hérité.

Objectifs

Les objectifs mis en perspective après audit patrimonial étaient les suivants :

- une création de valeur sur le patrimoine transmis, par

55 %
C'est le taux
des droits de
succession
pour les
neveux et
nièces, après
abattement
de 7.967
euros

les travaux d'agencement, de surélévation, d'aménagement, dans le but de constituer des revenus additionnels pour les héritiers ;

- le financement des droits de succession par la monétisation des biens ;

- la conservation du patrimoine immobilier au sein de la famille.

copropriété loués en meublés, et une société civile immobilière (SCI) soumise quant à elle à l'impôt sur les sociétés, destinée à recevoir les lots de copropriété loués nus.

A noter que pour faciliter l'instruction du dossier bancaire et obtenir rapidement un extrait K Bis, les sociétés ont été immatriculées dans un premier temps avec un petit capital.

Une fois les sociétés immatriculées et après purge du droit de préemption urbain et vérifications d'usage, il a été constaté, dans le cadre de deux augmentations de capital notariées, activement le transfert des biens immobiliers concernés au sein de chaque entité (respectivement de 15 millions d'euros pour la SCI et de 5,7 millions pour la SARL de famille) et passivement la prise en charge des droits de succession dont étaient débiteurs les trois héritiers, à savoir 12,9 millions d'euros.

Si les apports nets ont été intégralement rémunérés par des parts sociales pour la SCI, il en a été différemment pour la SARL de famille (après projection des flux de trésorerie futurs), puisque l'apport a également été rémunéré partiellement par une inscription en comptes courants d'associés au nom de chaque héritier pour un montant d'environ 300.000 euros chacun (permettant ainsi d'appréhender la trésorerie dite captive générée par l'investissement).

1- Chronologie des opérations

Stade 1

Création de deux sociétés par les héritiers destinées à valoriser et à conserver le patrimoine ainsi qu'à supporter le remboursement de la dette de succession

Compte tenu de la particularité des biens immobiliers hérités, il a été fait le choix de créer une société à responsabilité limitée soumise à l'impôt sur le revenu (SARL dite de famille), destinée à recevoir les lots de

Stade 2

Régularisation des contrats de fiducie

Pour rappel, le contrat de fiducie permet de faire naître une fiducie-sûreté telle que régie par les articles 2011 à 2030, 2372-1 et suivants et 2488-1 et suivants du Code civil. Il peut porter indirectement sur des immeubles ou sur des droits sociaux.

II. La fiducie sûreté : un outil de gestion patrimoniale

La mise en place du dispositif a nécessité l'intervention de plusieurs professionnels et notamment le recours aux services d'un notaire.

Le rôle du notaire a ainsi consisté à travailler en interprofessionnalité avec les parties prenantes (banque, avocat, multi-family office clients) en vue d'établir les différents actes permettant d'atteindre les objectifs recherchés.

Schématiquement, la chronologie des opérations a été la suivante en sachant que les augmentations de capital, les contrats de prêts et les contrats de fiducie ont tous été régularisés concomitamment au cours d'un unique rendez-vous.

Au cas particulier, il a été fait le choix de régulariser deux contrats de fiducie : l'un notarié portant sur les actifs immobiliers de la SARL de famille, l'autre sous seing privé portant sur les droits sociaux de la SCI.

Il est en effet apparu qu'une fiducie portant directement sur les parts de la SARL de famille risquait de lui faire perdre son régime fiscal de l'impôt sur le revenu compte tenu de la qualité du fiduciaire. Raison pour laquelle il a été décidé de faire porter la fiducie sur les immeubles sociaux.

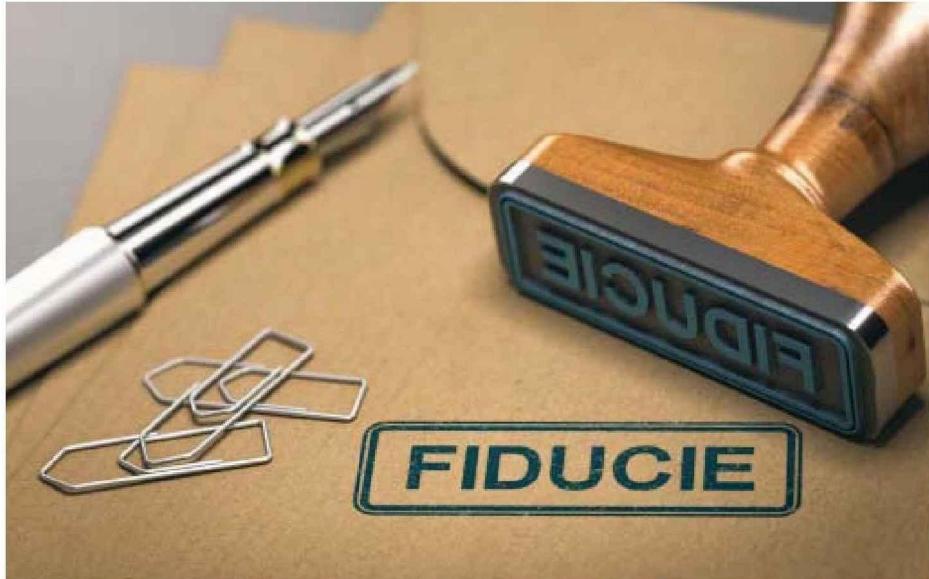
Dans les deux cas ont été nommés, en qualité de fiduciaire, le cabinet d'avocats dont la mission a consisté à conserver les actifs au sein du patrimoine d'affectation afin de garantir le complet remboursement des créances garanties au profit de la banque ; en qualité de bénéficiaire, la banque prêteuse ; et, en qualité de tiers protecteur, Scala Patrimoine. Seul le constituant était différent puisqu'il s'agissait de la SARL de famille pour la fiducie portant sur les immeubles et des trois héritiers pour la fiducie portant sur les parts sociales de la SCI.

Stade 3

Signature des contrats de prêt

Afin de permettre le financement des droits de succession, de travaux de rénovation et de surélévation, plusieurs prêts bancaires ont été consentis par la banque aux deux structures sociétaires. L'octroi de ces prêts a été conditionné par la mise en place d'une fiducie-sûreté portant sur les lots de copropriété détenus par la SARL, sur les parts sociales de la SCI, ainsi que sur les loyers générés par l'exploitation des lots de copropriété.

La mise en place d'une fiducie-sûreté, et en particulier d'un financement in fine, présente une alternative novatrice



aux méthodes de garantie financière traditionnelles. Contrairement aux emprunts classiques qui nécessitent souvent des flux de trésorerie importants, la fiducie-sûreté, en appui d'un emprunt in fine, offre une approche plus flexible et moins contraignante. En effet, elle permet de sécuriser le financement en affectant des actifs spécifiques à la dette, offrant ainsi une protection aux créanciers tout en préservant la sécurité financière du débiteur.

Stade 4

Opposabilité aux tiers

Compte tenu du transfert de propriété des actifs mis en fiducie et en vue de son opposabilité aux tiers, il a été nécessaire (i) concernant la fiducie portant sur les actes immobiliers, de publier l'acte au service de la publicité foncière et (ii) concernant la fiducie portant sur les parts sociales, de déposer les documents constatant le transfert de propriété au greffe du tribunal de commerce du lieu du siège social de la SARL de famille (procès-verbal

d'assemblée générale, statuts mis à jour notamment) avec modification corrélatrice du registre des bénéficiaires effectifs.

2- Coût des opérations

Au regard de la fiscalité directe (impôt de plus-value)

Si la mise en société des immeubles apportés déclenche en principe l'impôt de plus-value, il n'en a rien été dans le cas exposé puisque la valeur des immeubles apportés correspondait à leur valeur d'acquisition (valeur déclarée dans la succession). Il n'existe donc aucune base taxable assujettie à l'impôt de plus-value immobilière des particuliers conformément aux articles 150 US du Code général des impôts.

A noter que même si les actifs concernés avaient été grevés de plus-values, leur transfert dans le patrimoine fiduciaire n'aurait déclenché aucune fiscalité, la fiducie étant caractérisée sur le plan fiscal par un régime de neutralité.

[SUITE >>](#)

SUITE >

Au regard de la fiscalité indirecte (droits de mutation)

Les apports ont été traités différemment compte tenu du régime fiscal des sociétés bénéficiaires.

S'agissant des apports à la société civile soumise à l'impôt sur les sociétés, ont été exigibles :

- la contribution de sécurité immobilière de l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 % sur la valeur brute des actifs apportés, soit 15.000 € (15.000.000 x 0,10 %);

- le droit spécial fixé à l'article 810 III du Code général des impôts (sur renvoi de l'article 809 I 3° dudit code) au taux de 5 % sur la valeur brute des actifs apportés, soit 750.000 € (15.000.000 x 5 %);

- la taxe additionnelle sur les bureaux en Ile-de-France fixée à l'article 1599 sexies du Code général des impôts au taux de 0,60 % sur la valeur brute des locaux commerciaux apportés (et visés à l'article L. 520-1 du Code de l'urbanisme), soit dans notre cas 21.000 € (3.500.000 x 0,60 %).

S'agissant des apports à la SARL soumise à l'impôt sur le revenu, ont été exigibles :

- la contribution de sécurité immobilière de l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 % sur la valeur brute des actifs apportés, soit 5.700 € (5.700.000 x 0,10 %);

- le droit spécial fixé à l'article 810 III du Code général des impôts au taux de 5 % mais uniquement sur la valeur des apports à titre onéreux (soit sur le montant des droits de succession transférés à la société majoré des inscriptions en comptes courants d'associés inscrits au nom des trois apporteurs, soit 165.000 € [(2.400.000 + 900.000) x 5%]. En effet, la partie apportée à titre pur et simple a quant à elle été enregistrée gratuitement en application des dispositions de

La fiducie offre une grande liberté contractuelle, très loin de la lourdeur de certaines procédures dites traditionnelles

l'article 810-I du Code général des impôts.

Il apparaît ainsi un coût fiscal certes important mais tout à fait « acceptable » au regard des enjeux financiers et des avantages que la fiducie présente.

3- Intérêts du dispositif

C'est une opération qui peut paraître complexe mais qui, si elle est maîtrisée par des professionnels aguerris, présente de nombreux avantages.

En effet, dans notre cas, la fiducie convenue a ainsi permis :

- d'utiliser une structure transparente et sécurisée pour toutes les parties impliquées, renforçant la confiance et la stabilité des opérations mises en place. Les parties prenantes à l'opération ont ainsi pu s'appuyer sur une grande liberté contractuelle, très loin de la lourdeur de certaines procédures dites « traditionnelles » ;
- de monétiser des actifs sans fiscalité directe avec la certitude d'en retrouver la propriété à terme (alternative aux opérations de lease-back avec en plus un régime de neutralité fiscale en termes de plus-values) ;

- de faire supporter in fine les droits de succession par une société dotée d'un régime fiscal favorable (impôt sur les sociétés ou bénéfices industriels et commerciaux). Une déductibilité fiscale plus importante que dans le régime des revenus fonciers associée à un taux d'imposition plus faible a ainsi permis de réduire la « pression » fiscale et d'augmenter significativement la capacité d'autofinancement, facilitant ainsi le remboursement des emprunts souscrits (forme de LBO - leveraged buy-out - que l'on rencontre généralement plutôt en matière de transmission d'entreprises) ;

- d'offrir une garantie absolue à la banque ayant accepté

de financer les droits de succession du fait du transfert de propriété des actifs à son profit;

- d'assurer un équilibre entre les intérêts respectifs du débiteur et du créancier grâce à la présence de professionnels nommés en qualité de fiduciaire et de tiers protecteur.

Enfin, dans le cadre de l'opération présentée, le fiduciaire a également confié à un prestataire (Scala Immobilier) un mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la rénovation, l'aménagement et la décoration intérieure du bien, ce qui a permis d'augmenter la valeur des actifs transmis. Les travaux entrepris ont joué un rôle essentiel dans la stratégie d'optimisation. En procédant à la rénovation des locaux auparavant vacants ou inexploités, ces espaces ont pu devenir des opportunités de revenus d'une importante rentabilité.

Conclusion

La mise en place de la fiducie-sûreté s'est avérée être une stratégie avisée pour cette famille, permettant à la fois de régler efficacement les droits de succession et de garantir la préservation et la valorisation du patrimoine familial. En échange du financement accordé, l'établissement bancaire a obtenu une garantie solide, devenant temporairement propriétaire du patrimoine des clients. Grâce à ce financement, les droits de succession et les travaux nécessaires ont été pris en charge, préservant ainsi le bien immobilier au sein du patrimoine familial et offrant aux légataires le temps nécessaire à l'organisation de leur propre patrimoine. Autre conséquence et non des moindres, les travaux entrepris ont permis de valoriser le patrimoine et de générer des revenus complémentaires significatifs. ■