

CONTRAT DE FIDUCIE À TITRE DE GARANTIE

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1 LE CONSTITUANT

[*].

Ci-après dénommée l'“**Emprunteur**” ou le “**Constituant**” ou le “**Débiteur**”

Les pièces justificatives des pouvoirs du Constituant figurent ci-après en **Annexe 1** (*Pouvoirs du Constituant*).

1.2 LE BÉNÉFICIAIRE

[*].

Ci-après dénommée le “**Prêteur**” ou le “**Bénéficiaire**”

Les pièces justificatives des pouvoirs du Bénéficiaire figurent ci-après en **Annexe 2** (*Pouvoirs du Bénéficiaire*).

1.3 LE FIDUCIAIRE

[*].

Ci-après dénommée le “**Fiduciaire**”

Les pièces justificatives des pouvoirs du Fiduciaire figurent ci-après en **Annexe 3** (*Pouvoirs du Fiduciaire*).

1. EXPOSE

Préambule :

CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPRUNT

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

2. DEFINITIONS ET INTERPRETATIONS

2.1 DÉFINITIONS

2.2 INTERPRÉTATION

3. OBJET DE LA FIDUCIE

Les Parties instituent, par les présentes, au visa des articles 2011 et suivants du Code civil ainsi que des articles 2488-1 et suivants du même Code, une fiducie à titre de garantie et de gestion.

4. CONSTITUTION DE LA FIDUCIE

Afin de garantir la parfaite exécution de l'Emprunt, le Constituant transfère la propriété de l'Actif au Fiduciaire, à titre de fiducie sûreté et gestion, en application des dispositions de l'article 2011 et suivants et des articles 2488-1 et suivants du Code civil et selon les modalités spécifiées dans le présent Contrat de Fiducie.

L'Actif ainsi que les revenus et dettes afférents restent séparés des autres biens du Fiduciaire qui doit agir dans le but indiqué ci-après.

5. CONSTITUANT

La Fiducie est constituée par le Constituant.

6. BENEFICIAIRES

Les Bénéficiaires de la Fiducie sont :

- (i)* le Prêteur en cas de non-paiement à bonne date de l'une quelconque des sommes dues et exigibles au titre de l'Emprunt; et
- (ii)* Le Constituant en cas de remboursement intégral de l'Emprunt.

Conformément à l'article 2028 alinéa 2 du Code civil, après acceptation du Prêteur, le Contrat de Fiducie ne peut être modifié ou révoqué qu'avec l'accord du Prêteur ou par décision de justice.

7. DÉCLARATIONS DES PARTIES ET DE LEURS REPRÉSENTANTS SUR LEUR CAPACITÉ

[*]

8. ACTIF EN FIDUCIE

S'agissant de l'Immeuble la désignation est la suivante :

[*]

figurant au cadastre, à savoir :

Sectio n	N°	Lieudit	Surface
[*]	[*]	[*]	[*]

(ci-après dénommé l' "**Immeuble** ")

Tels que ledit Immeuble existe, s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, ainsi que les améliorations, agrandissements, constructions pouvant en dépendre, et tous droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le Constituant confirme expressément que conformément aux dispositions de l'article 2011 du Code civil, la propriété de l'Actif est transférée au Fiduciaire à la Date de Signature.

Origine de propriété de l'Immeuble

[*]

Situation hypothécaire

[*]

Servitudes

[*]

Garantie de jouissance

[*]

Dispositions relatives à l'urbanisme

[*]

Dispositions relatives à la situation environnementale

[*]

Dispositions relatives au Dossier de Diagnostics Techniques

[*]

Dispositions relatives à la préemption

Il est rappelé que conformément à l'article L.213-1 du Code de l'urbanisme, seules des aliénations à titre onéreux sont soumises au droit de préemption urbain.

Or, le transfert fiduciaire de l'immeuble dans la fiducie-sûreté ne constitue pas une aliénation à titre onéreux dans la mesure où le constituant de la sûreté ne bénéficie d'aucune contrepartie du fiduciaire. En cela, le contrat de fiducie-sûreté constitue un acte neutre qui, par sa nature, échappe à la catégorie des actes à titre onéreux ou à titre gratuit des articles 1105 et 1106 du Code civil.

En conséquence, le présent acte échappe au droit de préemption urbain.

Déclarations sur l'Actif objet de la fiducie

[*]

9. DURÉE DE LA FIDUCIE

La fiducie est constituée pour une durée de 99 ans maximum à compter de la Date de Signature avec un terme anticipé intervenant :

- Une fois la Restitution effectuée ;
- Une fois la Réalisation effectuée ;
- En cas de résiliation pour non-paiement des Rémunérations et Frais de la Fiducie ;
- La Fiducie subsistera et le Fiduciaire conservera la capacité d'agir en tant que tel pour le temps raisonnablement nécessaire à la réalisation des opérations et formalités strictement nécessaires à la clôture du Patrimoine Fiduciaire.

10. BUT DE LA FIDUCIE

La Fiducie est constituée prioritairement au bénéfice du Bénéficiaire et, à titre subsidiaire, au profit du Constituant.

En toutes circonstances, le Fiduciaire agira de la manière qu'il jugera la plus conforme à la préservation des intérêts des Parties, étant toutefois accepté par elles qu'en cas de survenance d'un quelconque conflit d'intérêts entre elles imposant au Fiduciaire de trancher, celui-ci agira prioritairement dans le strict cadre de sa Mission, dans le sens de la préservation des intérêts du Bénéficiaire.

11. DÉCLARATIONS ET GARANTIES DU CONSTITUANT

Le Constituant est tenu des obligations pesant sur un vendeur professionnel d'immeuble.

11.1 ÉTAT DE L'IMMEUBLE

PASSIF ET IMPÔTS

Le Constituant devra supporter l'ensemble des dettes afférentes à l'Actif en ce compris tous impôts et charges qui seraient réclamés au Fiduciaire du fait de la détention de l'Actif présentes ou à venir.

L'impôt sur les plus-values qui peut être dû suivant les modalités de l'aliénation de l'Actif est également supporté par le Constituant.

12. ENGAGEMENTS DU CONSTITUANT

[*]

12.1 CONTRATS D'ASSURANCE « CONSTRUCTION »

[*]

12.2 TRANSPORT D'INDEMNITÉS D'ASSURANCES

Le Constituant s'oblige à justifier au Bénéficiaire, dans les deux mois des présentes, d'une police d'assurance contre l'incendie des Actifs ci-dessus désignés, pour un montant au moins égal à leur valeur.

12.3 VERSEMENT D'INDEMNITÉS D'ASSURANCES

En cas de sinistre, les sommes dues par les compagnies devront être versées au Fiduciaire, sans le concours et hors la présence du Constituant, et ce jusqu'à concurrence du montant de la créance due au titre de l'Emprunt en principal, intérêts et accessoires, d'après l'évaluation présentée par l'expert visé aux présentes.

Si le Fiduciaire a trop perçu, le Constituant aura un recours contre le Fiduciaire, mais il ne pourra en exercer aucun contre les compagnies qui seront valablement déchargées dans les conditions ci-dessus prévues.

Les présentes seront notifiées aux compagnies d'assurances. A cet effet, les parties requièrent le notaire soussigné d'effectuer toutes formalités utiles.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurance intéressée aux frais du Constituant.

13. FIDUCIAIRE

13.1 DÉSIGNATION DU FIDUCIAIRE

Le Fiduciaire ayant les qualités requises de fiduciaire en application de l'article 2015 du Code civil, a été nommé par le Constituant et le Prêteur.

13.2 SUBSTITUTION DU FIDUCIAIRE

Le Fiduciaire pourra décider de se faire substituer à tout moment par tout fiduciaire de son choix dans l'exercice de sa mission de Fiduciaire au titre du Contrat de Fiducie.

En cas de substitution, le Fiduciaire démissionnaire devra, à ses frais, mettre à la disposition du nouveau fiduciaire tous les moyens humains, matériels et/ou informatiques que le nouveau fiduciaire pourrait raisonnablement demander, de sorte qu'il soit en mesure de reprendre immédiatement et de la même façon, l'ensemble des droits et obligations du Fiduciaire au titre de sa mission ;

13.3 Déclarations du Fiduciaire

Le Fiduciaire, déclare et garantit qu'il remplit les conditions suivantes :

qu'il a la capacité, au regard des dispositions de l'article 2015 du Code civil, à agir comme fiduciaire, à détenir, en cette capacité, la pleine propriété des Actifs Fiduciaires et à assumer les termes de la Mission ;

qu'il a souscrit une police d'assurance couvrant les conséquences de la responsabilité civile professionnelle pouvant lui incomber du fait de la mise en place et la gestion de contrats de fiducie en tant que fiduciaire ; et

qu'il n'est pas en situation de cessation des paiements.

14. MISSION GÉNÉRALE DU FIDUCIAIRE

14.1 PRINCIPES LIÉS À LA MISSION DU FIDUCIAIRE

[*]

14.2 MISSION DU FIDUCIAIRE

Le Fiduciaire a pour mission de recevoir et conserver l'Actif entré en fiducie conformément aux dispositions du Contrat de Fiducie et de façon séparée de son patrimoine. A ce titre, il s'interdit de céder ou grever de droits réels les éléments entrés en Fiducie autrement que tel que prévu par les stipulations du présent Contrat de Fiducie.

15. RESPONSABILITÉ DU FIDUCIAIRE

Conformément aux dispositions de l'article 2026 du Code civil, le Fiduciaire est responsable, sur son patrimoine propre, des fautes qu'il commet dans l'exercice de sa Mission telle que définie dans le cadre des seuls Articles 15.1 et 15.2. Néanmoins, en l'absence de faute de sa part, tant que le Fiduciaire reste propriétaire de l'Actif, sa responsabilité ne pourra être engagée pour la détérioration, la perte ou la destruction totale ou partielle de l'Actif, ou des actifs qui y sont incorporés, notamment par le Constituant, et, plus généralement, pour la perte de valeur de l'Actif.

16. CONVENTION DE MISE À DISPOSITION DE L'IMMEUBLE

17. DÉNOUEMENT DE LA FIDUCIE

La fiducie prend fin au terme convenu ci-dessus.

Elle peut prendre fin par anticipation en cas de renonciation par le bénéficiaire, ou lorsque le but de la fiducie, c'est-à-dire le remboursement du prêt garanti, est rempli avant le terme stipulé ci-dessus.

En cas de dissolution du Constituant, les dispositions de la fiducie-sûreté sont maintenues jusqu'au terme convenu.

17.1 PROCESSUS DE RÉALISATION DE L'ACTIF

En cas de non-paiement à bonne date de l'une quelconque des sommes dues et exigibles au titre de l'Emprunt ou si tout ou partie des sommes dues au titre de l'Emprunt devient exigible du fait de la survenance d'un Cas de Défaut conformément aux stipulations du Contrat de Crédit, le Bénéficiaire pourra exercer tous les droits, actions et privilèges qui lui sont conférés par le Contrat ou par la loi, aux fins de réaliser l'Actif.

Le Processus de Réalisation se fera selon les étapes suivantes :

1. Notification de Réalisation

[*].

2. Valorisation de l'Actif

[*]

3. Mode de Réalisation

[*]

18. COMPTABILITÉ

18.1 COMPTABILITÉ DU PATRIMOINE FIDUCIAIRE

L'Actif ainsi que les droits et obligations qui y sont liés et qui forment le Patrimoine Fiduciaire feront l'objet d'une comptabilité autonome effectuée par l'Expert-comptable désigné à cette fin par le Fiduciaire, conformément aux dispositions des articles L. 123-12 à L. 123-15 du Code de commerce et aux règles comptables n°2008-01, -02, -03, -04, -05 du 3 avril 2008.

19. RECHARGE DE LA FIDUCIE

[*]

20. FISCALITE

20.1 LE CONSTITUANT ET LE FIDUCIAIRE DÉCLARENT, CHACUN EN CE QUI LE CONCERNE, QUE :

- (1) Le Constituant et le Fiduciaire, au sens de l'article 238 quater A du Code général des impôts, entendent placer l'opération de mise en fiducie sous le régime de neutralité fiscale prévu aux articles 238 quater B et suivants du Code général des impôts en matière d'impôt sur les sociétés et à l'article 1133 quater du Code général des impôts en matière de droits d'enregistrement ;
- (2) Le Constituant est une société ayant son siège social en France, relevant du statut fiscal des sociétés de capitaux et comme telle passible de l'impôt sur les sociétés.

20.2 IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

20.3 DROITS D'ENREGISTREMENT AU TITRE DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DE L'ACTIF

20.4 Calcul de la taxe de publicité foncière

[*]

20.5 CALCUL DE LA CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

[*]

21. LOI APPLICABLE ET CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION

[*]

22. FORMALITÉS

22.1 PUBLICITÉ FONCIÈRE

Conformément aux articles 2019 du Code civil et 647, III du Code général des impôts, la Fiducie sera soumise par le Notaire Soussigné, à compter de ce jour à la formalité fusionnée au service de la publicité foncière de [*].

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'étude du Notaire Soussigné à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires et rectificatifs notamment pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires ou cadastraux.

23. CONCLUSION DU CONTRAT

[*]

24. FRAIS

[*]

25. CONFIDENTIALITÉ

[*]

26. NOTIFICATIONS

[*]

27. DIVERS

[*]

28. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

[*]

29. CARACTÈRE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de l'acte.

Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

[ANNEXES DE L'ACTE]