

LES GARANTIES RÉELLES

Définition

Les garanties réelles sont l'hypothèque, le warrant, le nantissement, le gage et la cession de créance.

Organismes professionnels partenaires

Les établissements bancaires, Bureau des hypothèques, Notaires, Greffe du Tribunal d'Instance, Registre du Commerce et des Sociétés, les partenaires de l'exploitation

L'HYPOTHÈQUE

Modalités

L'inscription hypothécaire peut prendre différentes formes : hypothèque, privilège de prêteur de deniers ou caution hypothécaire.

Il s'agit d'un acte notarié, inscrit au bureau des hypothèques, par lequel l'emprunteur ou la caution offre un bien immobilier (une terre, un bâtiment, ...) en garantie pour une somme et une durée données <35 ans. Par l'hypothèque, les créanciers peuvent saisir le bien et se faire payer par préférence sur le prix de vente.

Il s'agit d'une garantie couramment sollicitée par le prêteur lorsqu'il finance l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier.

Avantages

- L'hypothèque n'affecte pas le passif successoral.
- Une caution hypothécaire ou une hypothèque matérialise le patrimoine engagé.

Contraintes

- Nécessité d'un acte notarié
- Coût à prévoir

CESSION DE CRÉANCES – DAILLY

Modalités

Technique par laquelle une exploitation apporte des sommes à recevoir (créances) en garantie d'un prêt.

Cette garantie est particulièrement adaptée pour permettre au prêteur :

- de réaliser facilement des prêts à court terme pour avancer des subventions à percevoir (DPB*, subventions d'investissements de type PCAE*...)
- de financer des projets en s'appuyant sur un contrat d'achat des productions. Exemple : investissements en énergies renouvelables

Avantages

- Formalisme simple, acte sous seing privé
- Coût limité

Contraintes

La mobilisation immédiate de la trésorerie.

LE WARRANT AGRICOLE

Modalités

Cet acte, à déposer au greffe du Tribunal d'Instance, permet à l'emprunteur de donner en garantie du cheptel mort ou vif et/ou des récoltes, pour une durée de 5 ans. Le débiteur reste propriétaire et responsable des biens warrantés, il peut les vendre à condition de rembourser leur valeur au porteur de warrant. Le fermier a l'obligation d'informer le propriétaire du bien warranté.

Avantages

- Formalisme simple, acte sous seing privé
- Coût limité

Contraintes

Renonciation du propriétaire à son privilège sur les récoltes

LE GAGE ET LE NANTISSEMENT

Modalités

Le gage et le nantissement doivent faire l'objet d'un acte voire d'une déclaration au RCS*, ils restent valables 5 ans renouvelables une fois.

Le gage porte sur des biens meubles corporels alors que le nantissement porte sur les biens meubles incorporels (à condition qu'ils puissent être vendus) tels que les produits de récolte, les parts sociales de société, certains produits de placement ou du matériel non immatriculé.

Avantages

- Formalisme simple, acte sous seing privé
- Coût limité

Contraintes

Épargne bloquée : les sommes garanties ne peuvent être utilisées pour la trésorerie d'exploitation

*RCS : Registre du Commerce et des Sociétés

*DPB : Droits à Paiement de Base

*PCAE : Plan de Compétitivité et d'Adaptation des Exploitations agricoles

