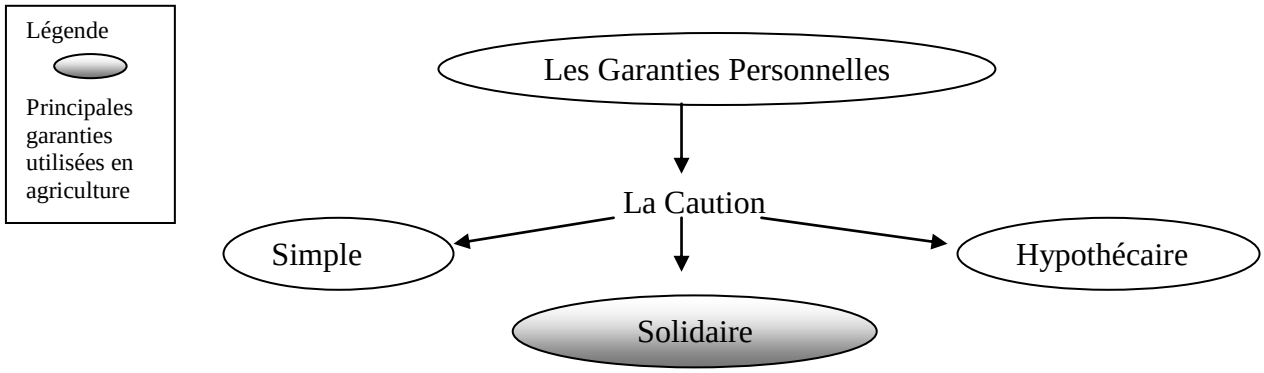
Financement du projet :
Les garanties sur les opérations de crédit

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE
CHARENTE-MARITIME
DEUX-SÈVRES

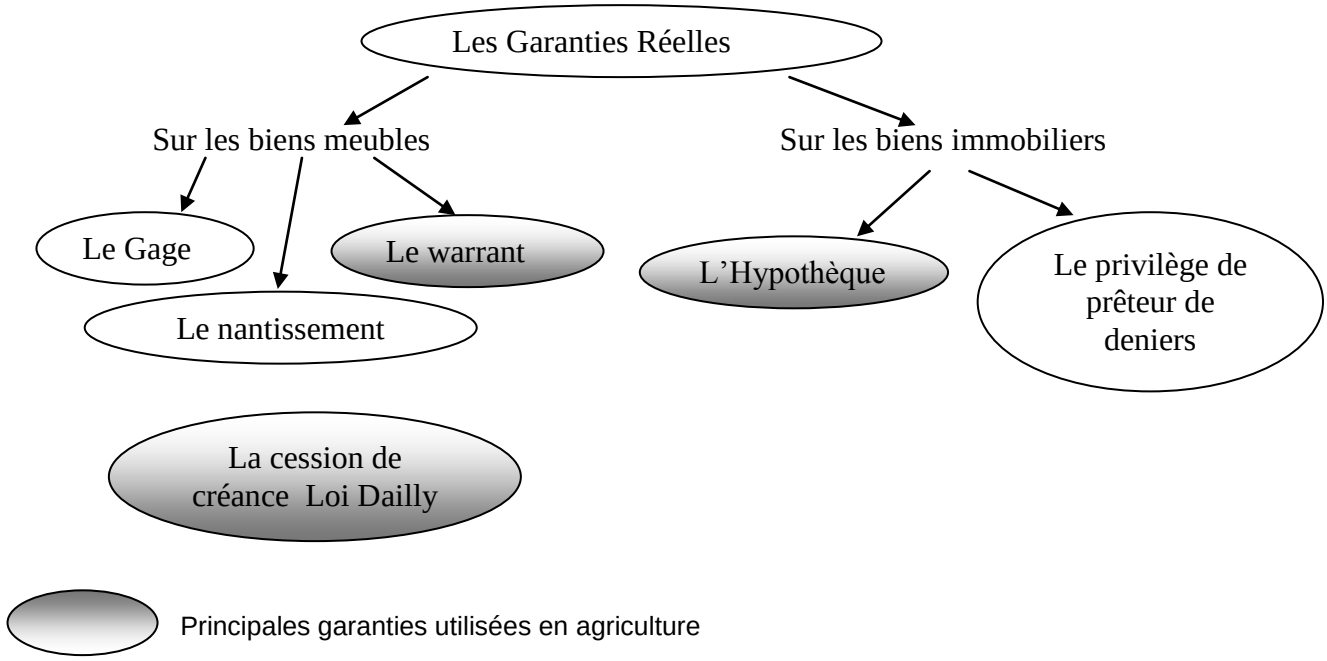
Pour être assurés du remboursement des crédits accordés, les prêteurs prennent des garanties, encore appelées «suretés ».

Les suretés sont classées en 2 catégories :

➔ **Les garanties personnelles** : une tierce personne garantie le remboursement d'un crédit au cas où l'emprunteur principal serait défaillant.



➔ **Les garanties réelles** : un bien sur lequel le banquier pourra se payer en cas de non remboursement



« Préparer son projet »

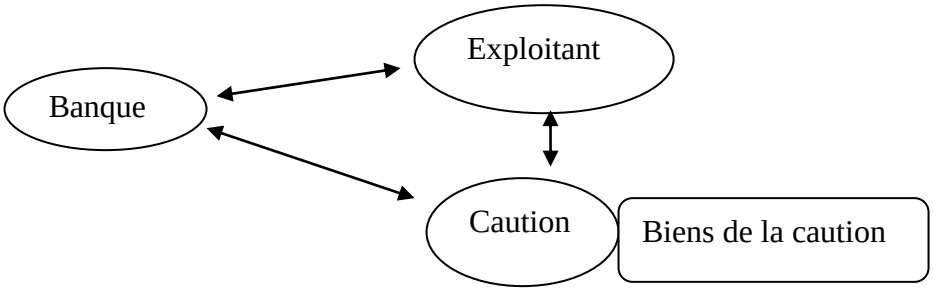
Mise à jour : Septembre 2017

Fiche 3.4

1- Les garanties personnelles

Principe

Acte par lequel une personne physique ou morale s'engage à régler une dette à la place du débiteur principal, si ce dernier ne respecte pas ses engagements.
Plusieurs cautions peuvent garantir une même dette



➔ **Caution simple**

La personne qui se porte caution bénéficie de 2 droits

1- Le bénéfice de discussion : la caution peut demander au créancier que celui-ci se retourne d'abord vers le débiteur et seulement en cas d'insuccès vers elle
2- Le bénéfice de la division : en cas de pluralité de cautions, une caution peut demander que les poursuites soient dirigées vers les différentes cautions, au prorata de leur part dans la dette.

➔ **Caution solidaire**

La caution renonce au bénéfice de division et de discussion. Le banquier pourra poursuivre en même temps le débiteur principal et les cautions pour la totalité de la dette (dette principale et frais annexes).
Ce type de caution est couramment rencontré en agriculture (parents caution d'un enfant agriculteur)

➔ **Caution hypothécaire**

La caution donne un immeuble en garantie du remboursement du prêt. Son engagement s'arrête à la valeur du bien hypothéqué.

Attention

L'acte de cautionnement est un engagement lourd de conséquences. La personne qui se porte caution doit être sûre de pouvoir faire face à son engagement à tout moment pendant toute la durée du crédit.
Les procédures judiciaires sollicitées par le débiteur (sauf la procédure de sauvegarde) n'arrêtent pas les poursuites envers les cautions.
Après le jugement de clôture de liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif, la caution qui a payé aux lieux et place du débiteur peut poursuivre celui-ci afin de récupéré son du.

Lors de l'audit de certaines situations si les procédures collectives sont inévitables et si l'enjeu des cautions est important, il ne faut pas hésiter à faire appel à un avocat.
Les associés sont très souvent cautions solidaires des prêts réalisés par la société. Lors du départ d'un associé, celui-ci reste caution. Donc il doit contacter la banque pour faire cesser le cautionnement. Cette demande est très souvent acceptée par la banque, mais il n'y a rien de systématique.
Ce problème doit être aussi abordé dans les cas de divorce.

Que se passe-t-il si la caution décède ?
Sauf clause contraire, le cautionnement d'une dette déterminée est transmis aux héritiers qui devront régler la dette non remboursée s'ils ont accepté la succession.

	Séparation de biens		Communauté légale		
Qui signe ?	1 époux	2 époux	1 époux	2 époux	1 époux + accord exprès du 2ème époux
Biens engagés	Biens propres et revenus de l'époux et de sa quote-part sur les biens en indivis	Tous les biens et revenus des 2 époux	Biens propres et revenus de l'époux	Tous les biens et revenus des 2 époux (propres et communs)	Biens personnels et revenus du signataire et biens en commun (biens personnels du 2ème époux, en principe protégés)

➔ **Cas de la signature du conjoint non exploitant**

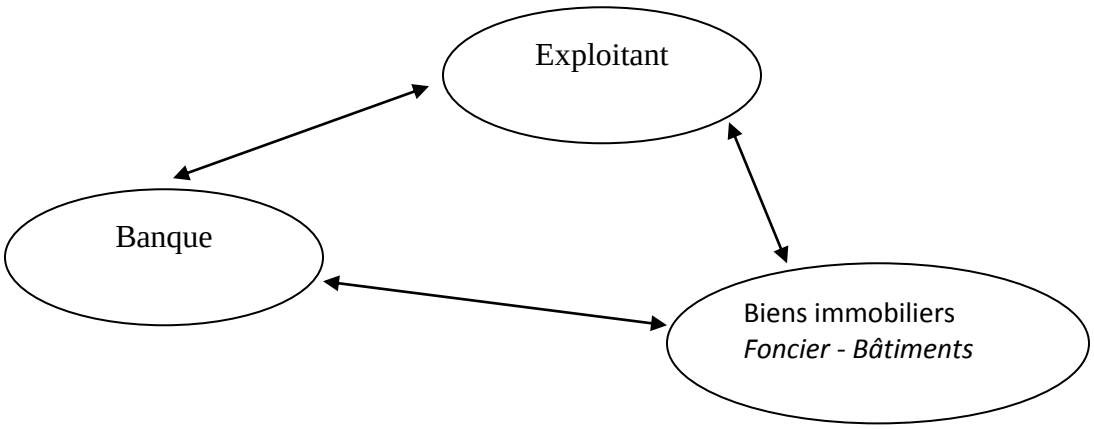
L'étendue de la garantie dépend du régime matrimonial.

La caution cesse :

- Au terme prévu dans l'acte de caution ;
- Au remboursement total de la dette par le débiteur principal ;
- Au décès du débiteur principal si le contrat principal disparaît avec lui
- Au décès de la caution si l'acte de caution le prévoit sinon les héritiers sont tenus de payer.

2- Les garanties réelles

Sur les biens immobiliers



➔ L'hypothèque

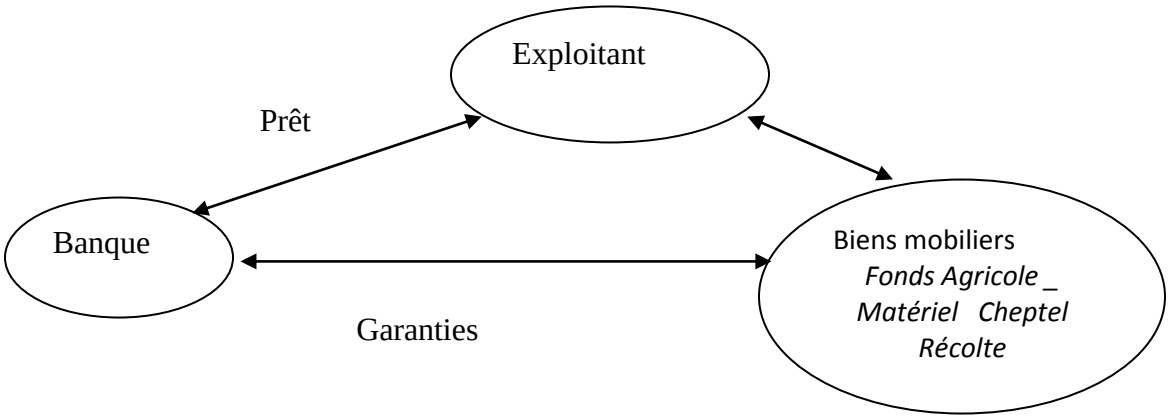
L'hypothèque est une garantie prise sur un bien immobilier (foncier – bâtiment). Elle permet à l'établissement de crédit de saisir et faire vendre le bien quel qu'en soit le propriétaire (droit de suite) et d'être payé prioritairement sur le prix (droit de préférence).
Elle prend la forme d'un acte notarié dont les frais sont à la charge de l'emprunteur. Le coût est relativement élevé (acte notarié, taxe de publicité foncière, enregistrement au bureau des hypothèques).

L'hypothèque ne disparaît pas automatiquement au terme du prêt. Elle demeure pendant encore un an après la date de la dernière mensualité prévue dans le contrat. S'il y a revente du bien avant cette date, l'inscription doit être effacée : le notaire effectue pour cela un acte de mainlevée.

➔ Le privilège de préteur de deniers

Il s'agit d'une garantie donnant à la banque la priorité sur tous les autres créanciers et toutes les autres garanties en cas de défaut de paiement de votre part.
Son fonctionnement est identique à celui de l'hypothèque. Il ne peut cependant s'appliquer qu'aux biens existants, et ne convient pas aux bâtiments en construction.
Le coût est inférieur à ceux de l'hypothèque (acte notarié mais pas de taxe de publicité foncière).

Sur les biens mobiliers



➔ Nantissement – Gage

Le nantissement est défini comme un contrat par lequel un débiteur remet un bien incorporel à son créancier pour garanti sa dette.

Le nantissement concerne des biens meubles incorporel (Ex : Fonds de Commerce – Fonds agricole – Parts sociales, ...).

Le gage se distingue du nantissement car il concerne des biens meubles corporels est
Souvent rencontré en agriculture le matériel immatriculé est gagé

Le gage est opposable au tiers par la publicité qui en est faite

➔ **Le warrant agricole** (Code rural article L324-1 à L342-17)

Le warrant agricole est une sûreté mobilière sans dessaisissement du débiteur. Le warrant agricole peut porter sur les produits de l'exploitation, les animaux de remplacement ou le matériel affecté à l'exploitation.

Le warrant est établi par le Greffe du Tribunal de Grande Instance ou par les parties, dans ce cas il n'est pas opposable aux tiers.

Le porteur d'un warrant (le créancier) peut s'opposer à la livraison des biens warrantés.
En cas de non-paiement, le porteur du warrant peut dans un délai de 15 jours procéder à la vente des biens
Le porteur d'un warrant doit être directement payé sur le prix de vente par privilège à tous les créanciers.

➔ **La cession de créance Loi Dailly**

La loi Dailly permet à l'exploitant de céder certaines de ses créances professionnelles au profit d'une banque qui lui assurera en contrepartie un crédit.

Ce type de garantie est utilisé sur les crédits à court terme ou crédit campagne.

La cession de créance impose la domiciliation bancaire : les revenus d'exploitation doivent arriver sur le compte de la banque concernée par la convention.

La MSA utilise la cession créance. L'exploitant signe un document autorisant la MSA à utiliser une cession de créance. Ce document est transmis par voie d'huissier aux organismes payeurs des aides à l'agriculture (ASP, France Agrimer)

3- Société de caution mutuelle (SIAGI)

Elle apporte sa garantie aux établissements bancaires facilitant l'accès au crédit.

Elle couvre 50 % du risque de la banque jusqu'à 80 % si existence d'un co-garant (Région Poitou-Charentes).

➔ **Bénéficiaires**

- Exploitant agricole ou futur exploitant
- Individuel ou société
- Toutes activités agricoles

➔ **Programme éligible**

- Investissements finançables en prêts JA
- Investissements de renouvellement et/ou de croissance

Contact de la SIAGI par la banque et non par le porteur de projet.