

POUR SE TIRER D'UN MAUVAIS PAS

Plus une affaire est complexe, plus grand est le mérite lorsqu'une solution satisfaisante est trouvée. Un bon exemple en est fourni par Jérôme Danet qui, à 67 ans, se trouve dans la nécessité de se sortir d'un mauvais pas.

Jérôme Danet est ingénieur-conseil. En tant que tel, il travaille à son compte. Il est par ailleurs propriétaire à 99 % d'une SARL, dénommée SCMar. Son épouse, Caroline, 65 ans, possède le 1% restant.

À la fin de 2010, la SARL SCMar s'est lancée dans une opération immobilière qui était censée dégager une forte plus value. Elle a acquis dans le Luberon, en un lieu hyper coté, un mas de belles dimensions, avec un jardin de 1 500 mètres carrés.

À rénover entièrement

L'ensemble immobilier est composé d'une villa de 245 mètres carrés, sur deux étages, et d'un appartement indépendant de 60 mètres carrés. Avec une piscine et un garage pour trois voitures. Le tout cependant

est en fort mauvais état et devra être entièrement rénové avant d'être revendu.

Le prix d'acquisition est de 580 000 euros. Le montant des travaux, selon devis, s'élèvera à 550 000 euros. Total : 1 130 000 euros. À la revente l'estimation va de 1 600 000 euros (bénéfice de

470 000 euros) à 1 800 000 euros (bénéfice de 670 000 euros).

Pour réaliser cette opération, la SARL SCMar a obtenu d'une banque marseillaise un prêt d'un million d'euros. Nous sommes en décembre 2010.

Le prêt devra être remboursé en décembre 2013. S'y ajoute un apport en compte courant de 150 000 euros.

Survient un premier événement qui compromet le bon déroulement de l'opération. La banque marseillaise modifie les termes du crédit accordé à la SARL SCMar. Fin août 2012, elle bloque le versement du prêt à 800 000 euros.

Apports en compte courant

Elle demande en outre à Jérôme Danet de réduire le montant de l'encours crédit en versant sur le compte de la promotion les 150 000 euros d'un contrat d'assurance-vie.

Il faut néanmoins terminer les travaux. À cette fin, Jérôme Danet et l'un de ses amis, Raymond

Tout sur le crédit hypothécaire

CONSULTEZ LE SITE : www.bougardier.fr

Il est simple. Il est clair. Il est complet. Et, en plus, il est beau !



POUR SE TIRER D'UN MAUVAIS PAS

Suite de la page Une

Renou, venu le rejoindre en associé, font des apports en compte courant. Le premier pour 345 000 euros et le second pour 160 000 euros.

La propriété est mise en vente au début de 2014. Trois agences s'y attellent. Mais après plusieurs tentatives, un deuxième impedimentum apparaît : le bien ne trouve preneur qu'à un million d'euros. Au-dessous du prix de revient. En conséquence, il est décidé de conserver le bien et de le louer.

Crédit d'un million d'euros

Dans le même temps, il convient de solder l'encours auprès de la banque marseillaise, soit 680 000 euros. Plus une partie des comptes courants que Jérôme Danet et Raymond Renou aimeraient récupérer. D'où la recherche d'un crédit d'un million d'euros dont l'objet sera réparti de la façon suivante : 680 000 euros pour la banque marseillaise ; 120 000 euros pour Jérôme Danet et autant pour Raymond Renou ; 80 000 euros pour divers remboursements et les frais liés à l'emprunt.

Le crédit sera *in fine*. Seuls les intérêts seront payés pendant cinq ans (au maximum). Soit 5 000 euros par mois, 60 000 euros par an. Au bout de 60 mois, la totalité du capital (un



Le gage : une propriété dans le paysage hyper coté du Lubéron (ci-dessus). Une demeure chaude de soleil. Une demeure qui se révèle surgie de l'ombre fraîche d'une arcade (ci-dessous). Photo d'archives © fotolia - en haut, visuall2 - en bas, Crisferra.



million d'euros) sera remboursée en une seule fois.

Les revenus de Jérôme Danet devraient lui permettre d'effectuer sans problème le paiement annuel des intérêts. Ces revenus s'élèvent en effet à 267 000 euros par an : 95 000 euros comme ingénieur (bénéfices non commerciaux – BNC) ; 130 000 euros de revenus locatifs personnels et 42 000 euros

de revenus locatifs au nom de la SARL SCMar.

Ainsi sera engrangé le temps nécessaire afin de pouvoir opter pour la meilleure des solutions. Emprunter dans ces cas-là, c'est s'offrir le choix de l'arbitrage. Un paramètre dont trop de personnes sous-estiment la portée alors qu'il est fondamental pour qui veut préserver ses intérêts.

Quant aux garanties proposées, elles sont de qualité. En premier, la propriété du Lubéron, entièrement restaurée. En deuxième, la résidence principale de Jérôme et Caroline Danet. Il s'agit d'un très bel ensemble aux portes de Marseille : une maison principale de 370 mètres carrés et une annexe de 120 mètres carrés. Avec une suite de trois terrasses donnant sur la mer Méditerranée. Avec un parc de plus de deux hectares, peuplé de pins et de chênes. Estimation : 2 100 000 euros.

À ces conditions, l'obtention du prêt négocié par le cabinet Ailleau-Bougardier n'a posé aucun problème. De l'art de se tirer d'un mauvais pas ! ■

L'objectif de Julien Milleroy est pour le moins original : investir dans la fabrication et la commercialisation de sièges d'automobile pour handicapés. Ces sièges qu'il a inventés, se modifient en un tour de main pour s'adapter aux handicaps des personnes concernées. Le concept est prometteur même s'il reste de réelles difficultés à surmonter. Julien Milleroy en tout cas y croit.

Tout est d'ailleurs original dans l'histoire de Julien Milleroy, âgé aujourd'hui de 58 ans. Voilà une trentaine d'années, il a créé une chaîne de magasins de fruits et légumes sur la côte basque. En tout neuf magasins.

Dettes réglées

Huit ont bien fonctionné et il a pu les revendre de façon satisfaisante. Il a réinvesti une grande partie du produit de ces ventes dans son projet de sièges d'automobile pour handicapés.

Malheureusement, le neuvième magasin, situé à Saint-Jean-de-Luz et qu'il destinait à l'un de ses fils, a plombé les comptes. Julien a du prendre la pénible décision d'en arrêter l'activité. Il a réglé l'ensemble des dettes et vendu les murs commerciaux. Par contre, il a conservé la structure juridique (la SARL Printemps basque) qui abrite des activités de consultant .

OBJECTIF : COMMERCIALISER DES SIÈGES D'AUTOMOBILE POUR HANDICAPÉS

A l'actif de la SARL Printemps basque, Julien Milleroy dispose d'un compte courant fort de 140 000 euros. Mais les capitaux propres, eux, sont négatifs du même

Pour pouvoir aller de l'avant, Julien Milleroy a en effet le plus grand besoin d'argent frais. Il sollicite donc un prêt de 560 000 euros. Cette somme servira pour

constituer le trésor destiné à lancer les sièges d'automobile pour handicapés : 100 000 euros serviront à régler le dépôt des brevets internationaux ; 150 000 euros paieront la fabrication des moules ; 50 000 euros seront consacrés à un stand pour foires industrielles où seront présentés et promus les sièges en question.

In fine

Signalons enfin que 30 000 euros régleront les frais liés à l'obtention du crédit.

Le prêt sera *in fine*. Pendant cinq ans (au maximum), Julien Milleroy devra régler les seuls intérêts. Soit 2 800 euros par mois, un peu plus de 33 000 euros par an. Ses revenus laissent supposer qu'il pourra faire face sans être embarrassé. Son salaire conjugué avec celui de son épouse Caroline, s'élève à 5 000 euros par

Suite page 4



Comme garantie, une vaste maison d'habitation à l'orée de Biarritz, assez semblable à celle figurant ci-dessus.

Photos d'archives © fotolia - Alexander Demyanenko

montant. Afin de stabiliser cette situation en vue d'obtenir un crédit important, Julien Milleroy s'engage, soit à signer une convention de blocage, soit à réaliser une augmentation de capital.

230 000 euros à rembourser les dettes existantes. Ainsi se trouvera assainie la situation, avec la possibilité de prendre un nouveau départ dans de bonnes conditions.

Trois cent mille euros

ENTENDU SUR RADIO CLASSIQUE

Toute l'année, le cabinet Ailleau-Bougardier souligne sur Radio Classique les mérites du crédit hypothécaire. Message : « Aujourd'hui, certains pensent encore que l'hypothèque est le crédit de trop et qu'il est difficile d'en sortir. Pourtant, au Cabinet Ailleau-Bougardier, nous pensons tout le contraire. Depuis 1970, nous avons bâti notre succès en apportant des solutions

hypothécaires adaptées à chacun de nos clients, à chacun d'entre vous. Pour développer vos activités. Pour financer les études de vos enfants. Pour faire face à un imprévu de la vie. Le crédit hypothécaire vous permet de donner vie à vos projets et d'envisager l'avenir avec sérénité. Avec le Cabinet Ailleau-Bougardier, donnons du crédit à l'hypothèque ».

OBJECTIF : COMMERCIALISER DES SIÈGES D'AUTO POUR HANDICAPÉS

Suite de la page 3

mois. Auxquels s'ajoutent des revenus locatifs mensuels pour 3400 euros. Au total, plus de 100 000 euros annuels. Voilà qui s'annonce raisonnable.

Le capital, 560 000 euros, sera remboursé en une seule fois, à l'issue des cinq ans. Ou auparavant, ce qui sera vraisemblablement le cas. Julien Milleroy compte en effet réaliser sans trop tarder différentes ventes immobilières. Au choix, mentionnons une maison au Pyla-sur-Mer, près d'Arcachon, actuellement occupée à titre gratuit par un proche parent ; un appartement à Biarritz dès que congé aura été donné au locataire actuel ; un fonds de commerce détenu à 33 pour cent.

Garantie

Comme garantie, Julien Milleroy propose sa résidence principale, à l'orée de Biarritz : une vaste maison d'habitation (250 mètres carrés). Avec un jardin aux arbres centenaires et aux massifs de fleurs colorés. Avec piscine et « pool house ». Estimation : 1 200 000 euros.

S'y ajoutent la maison du Pyla-sur-Mer, d'une valeur de 300 000 euros, et l'appartement de Biarritz estimé 180 000 euros. Plus qu'il n'en faut. ■

LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE CE QU'IL FAUT SAVOIR

Chaque jour, des Françaises et des Français se posent la question : comment répondre à des besoins financiers qui les dépassent ? Beaucoup sont des seniors qui, par exemple, veulent aider des enfants ou des petits-enfants à terminer leurs études. D'autres sont des chefs d'entreprise qui ont à cœur d'investir pour développer leur société. D'autres encore souhaitent réaliser un projet personnel, une année sabbatique, un voyage exceptionnel, l'achat d'un piano à queue...

Tous, dès lors qu'ils possèdent un bien immobilier, peuvent obtenir ce financement auquel ils ne croient plus. Comment ? En contractant un crédit hypothécaire. Revenons donc sur les grandes règles qui régissent cette démarche.

Le crédit hypothécaire est un prêt personnel garanti par un bien immobilier (un appartement, une maison, des bureaux, des locaux à usage industriel ou commercial) et conditionné par la capacité de l'emprunteur à rembourser sa dette.

Le crédit hypothécaire peut atteindre, si on le souhaite, jusqu'à

la moitié de la valeur du bien gagé. Le crédit hypothécaire est remboursé selon diverses combinaisons. Exemple : les intérêts seuls pendant cinq ans (avec de faibles mensualités), puis le capital en une fois. Ou bien amortissable sur des périodes allant jusqu'à douze années.

Le crédit hypothécaire est accordé sans limite d'âge, des jeunes ayant atteint leur majorité jusqu'aux nonagénaires, voire centenaires, même si le cas ne s'est jamais présenté.

Le crédit hypothécaire peut être remboursé à tout moment. Notamment par anticipation, avec une pénalité qui n'excédera pas 3% du montant à rembourser.

Le délai classique pour l'obtention des fonds dans le cadre d'un crédit hypothécaire est de six à huit semaines.

Les fonds sont rendus disponibles chez le notaire le jour de la signature de l'acte de prêt.

Tels sont les éléments de base qui commandent un crédit hypothécaire. A partir de ces règles il existe autant de possibilités que de situations individuelles. ■

CABINET AILLEAU-BOUGARDIER

Directrice
Véronique Bougardier

Directeur adjoint
Eric Cazaux-Devy



Lettre

Rédaction
Jean-Louis Guillemard
Conseil en communication
Tél. : 01 46 41 00 78
jlguillemard@wanadoo.fr

Maquette
AgenceCréa
Jean-Pierre Théreau
Tél. : 01 47 82 60 80
jeanpierre.thereau@sfr.fr

22, avenue de l'Opéra - 75001 Paris
Tél. : 01 42 60 84 63 - Fax : 01 42 60 84 50
Email : bougardier-finances@wanadoo.fr
www.bougardier.fr

Agence Côte d'Azur
35, rue Pastorelli
06000 Nice
Tél. : 04 93 71 83 65

**Afin de respecter l'anonymat de tout un chacun, les noms et prénoms
des personnes mentionnées dans nos récits
ainsi que les localisations géographiques sont purement fictifs.**