

Il est des passions difficiles à assouvir, mais qui donnent un sens à votre existence. Ainsi de Pierre-Georges Pavie qui nourrissait un goût particulier pour tout ce qui touchait aux vedute, les vues de Venise au XVIII^e siècle.

Le maître incontesté de la veduta, (au pluriel, vedute) est Giovanni Antonio Canal, plus connu sous le nom de Canaletto (1697-1768).

Pierre-Georges, en quelque sorte, fit connaissance avec le peintre italien alors qu'il n'avait que onze ans. Son père l'avait emmené voir une exposition où figuraient deux tableaux et sept dessins de Canaletto.

Pierre-Georges fut immédiatement séduit par l'art des perspectives porté à son zénith par Canaletto. De fait, il aimait tout de Cana-

letto : la profondeur des champs, la luminosité et les clairs-obscurs, la précision incroyable dans les détails, la vie qui ani-

maient les petits personnages dont le peintre peuplait ses toiles à foison.

letto : la profondeur des champs, la luminosité et les clairs-obscurs, la précision incroyable dans les détails, la vie qui ani-

maient les petits personnages dont le peintre peuplait ses toiles à foison.

maient les petits personnages dont le peintre peuplait ses toiles à foison.

Cette passion fut comme un fil conducteur dans l'existence de Pierre-Georges

épousa Camille avec qui il éleva deux fils. L'ainé vient de se marier (tardivement). Âgé aujourd'hui de 72 ans, Georges consacre sa retraite à sa collection de vedute.

Naturellement, il a passé des heures aux deux expositions de 2012-2013 consacrées à Canaletto, l'une au musée Mollat, l'autre au musée Jacquemart-André, à Paris. Il a plongé sa tête dans la chambre noire, la camera obscura dont se servait Canaletto et dont une reproduction faisait partie de l'une des expositions.

La camera obscura est une boîte équipée d'une lentille convergente et d'un miroir qui permet de projeter sur un verre dépoli l'exacte perspective des monuments et bâtiments placés devant l'objectif (au demeurant à l'envers).

Au coin d'une place, au détour d'une rue, au bord d'un quai.

En appliquant un papier huileux sur le verre, Canaletto tra-

PAR PASSION POUR LES VEDUTE DU PEINTRE CANALETTO



**Giovanni Antonio Canal, dit Canaletto
(1697-1768).**



PAR PASSION POUR LES VEDUTE DU PEINTRE CANALETTO

Suite de la page Une

çait les contours de ce qui s'inscrivait sur la feuille. Il retournait dans son atelier et suivant fidèlement le dessin rapporté, composait sa toile où se manifestait son génie propre.

Il y a les "suiveurs"

Posséder une œuvre de Canaletto n'est pas dans les moyens de Pierre-Georges Pavie. À titre d'exemple, en 2007, chez Sotheby's,

à Londres, une *Vue du grand canal, du palazzo Balbi au Rialto* s'est vendue 18,6 millions de livres sterling. En juillet 2012, un dessin (encre brune et aquarelle grise) représentant *Le campo San Giacomo di Rialto* est parti pour deux millions de livres.

Dieu merci, pour l'amateur éclairé il y a les « suiveurs ». Ceux qui se sont inspirés du maître à la fin du XVIII^e siècle et tout au long du XIX^e. C'est

L'un des tableaux les plus célèbres de Canaletto : Le Bucentaure de retour au Môle, le jour de l'Ascension. Ci-dessous une caméra obscura qui permet de visualiser en perspective tout paysage, urbain, maritime, campagnard. Canaletto en fit grand usage.



moins talentueux que le maître, mais cela en conserve le charme.

Et puis il y a les autres grands de la *veduta* : Francesco Guardi et Bernardo Bellotto. Avec leurs suiveurs. Cela fait du monde et cela devient plus abordable.

Une *Vue du grand canal et de l'église Santa Maria de la Salute* a été adjugée 122 000 euros. Une

Vue de la piazzetta, 20 000 euros. En 2008, une *Vue de la Salute*, 4 000 euros. Plus près de nous, en mars 2014, chez M^e Aguttes, à Lyon-Brotteaux, une *Vue de la Salute*, à 12 000 euros.

Besoin de trésorerie ?

Encore convient-il de disposer de ces sommes. En pianotant sur son ordinateur, Pierre-Georges découvre au détour du site www.artmight.com un bandeau publicitaire qui dit : « Besoin de trésore-

rie ? Le cabinet Ailleau-Bougardier vous conseille ». Il clique sur le site du cabinet et trouve toutes les précisions souhaitées.

Rendez-vous est pris avec Véronique Bougardier, directrice. Un état du patrimoine de Pierre-Georges Pavier est établi.

Il est propriétaire d'un duplex de sept pièces dans le Marais, à Paris, estimé 2,5 millions d'euros. Au travers de deux SCI, il possède aussi des biens immobiliers pour près de deux millions d'euros. Il dispose de revenus annuels de plus de 130 000 euros.

Sans difficultés

Autant dire qu'il n'a guère éprouvé de difficultés pour obtenir un crédit hypothécaire de 700 000 euros. Sur cinq ans. Pendant cette période, il ne paiera que les intérêts. Sans problèmes eu égard à ses revenus. Il remboursera le capital (700 000 euros) en revendant le moment venu l'un de ses biens immobiliers.

À partir de là, Pierre-Georges va pouvoir se livrer à son sport favori : la chasse aux *vedute* dans les salles de ventes aux enchères, en France et au Royaume-Uni. ■



En garantie d'un crédit hypothécaire de 350 000 euros, un appartement à Enghien-les-Bains et une villa à Morgat, en Bretagne, tout à fait comparable à notre document ci-dessus. Photos d'archives. © fotolia - Marco Desscouleurs

POUR UN MARIAGE AVEC 500 INVITÉS

Charles et Clotilde Fronsac ne savent plus comment faire face à toutes leurs obligations. Non pas qu'ils manquent de moyens financiers, mais en raison d'une avalanche subite de charges.

Ils dirigent une entreprise qui commercialise des produits pour automobile, entreprise dont ils sont propriétaires. Ils exploitent en indépendants trois stations-services dans les Hauts-de-Seine et gèrent une demi-douzaine de magasins répartis dans le département. Une PME qui fonctionne agréablement.

Leurs revenus sont confortables, mais sans plus. Et voici ce qui les attend. Ils ont acquis voilà quelques années quatre terrains en vue de se développer. Ils

avaient vu trop grand. La viabilisation de ces terrains a épuisé leur trésorerie. Et ils doivent encore régler le branchement à EDF pour un coût de près de 50 000 euros.

Un investissement leur tient bien plus à cœur : le mariage prochain de leur fille, Mariane, avec un jeune homme issu d'une famille de la Plaine Montceau.

Tenir leur rang

Ils entendent y tenir leur rang et participer pour moitié à la somptueuse réception prévue. Cinq cents invités seront conviés dans les jardins du Pré Catelan. Coût : environ 70 000 euros.

De son côté, leur fils, Étienne, vient de lancer une société qui crée et développe des sites

informatiques à des fins industrielles ou commerciales. Imagination et rigueur en sont les éléments moteurs.

Les premières réalisations de cette start-up sont bien accueillies, mais le succès initial reste à confirmer. Avec une trésorerie pour le moins faiblarde. Aussi Charles et Clotilde entendent-ils renforcer de 100 000 euros le compte-courant de la société d'Étienne.

Pour eux-mêmes enfin, ils auraient besoin de financer des soins dentaires coûteux au-delà de tout ce que l'on peut imaginer.

Ils ont bien décidé de mettre en vente les terrains en cours de viabilisation, mais cela va demander des années.

Pris de court avec

Suite de la page 3

toutes ces échéances rapprochées, ils sont allés consulter le cabinet Ailleau-Bougardier. Après étude de leur dossier, le cabinet a fait le constat suivant : Charles et Clotilde ont un besoin immédiat de 350 000 euros.

Ils peuvent les obtenir au moyen d'un crédit hypothécaire qui sera garanti par leur patrimoine personnel. Celui-ci est constitué d'un appartement à Enghien-les-Bains, en face du lac, et d'une résidence secondaire à Morgat, dans le Finistère. L'appartement

est estimé 600 000 euros et la villa 350 000 euros.

Le crédit sera *in fine*, à cinq ans. Pendant cette période, ils n'auront à payer que les intérêts, ce qui ne leur posera aucun problème eu égard à leurs revenus.

Ils rembourseront le capital de 350 000 euros soit à la vente des terrains viabilisés, soit à la vente de la maison de Morgat, comme ils y pensent sérieusement.

Le prêt leur sera accordé en cinq semaines. Juste à temps pour célébrer dans la joie le mariage de leur fille. ■

CABINET AILLEAU-BOUGARDIER

Directrice
Véronique
Bougardier



Directeur adjoint
Éric
Cazaux-Devy

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

Agence Côte d'Azur
35, rue Pastorelli
06000 Nice
Tél. : 04 93 71 83 65
Fax : 04 93 72 58 96

Lettre

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

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

Les témoignages publiés dans la Lettre sont inspirés de faits authentiques.

Toutefois, pour des raisons de discrétion que chacun comprendra, les noms et prénoms de personnes sont changés ainsi que les localisations géographiques.

LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

Une fois de plus, revenons sur les bases du crédit hypothécaire. 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. Certains sont des **chefs d'entreprise qui ont à cœur d'investir** pour développer leur société. D'autres souhaitent réaliser un projet personnel, une année sabbatique, un voyage exceptionnel, l'achat d'un piano à queue, etc. D'autres encore ont des dettes à régler... 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 **jusqu'à la moitié** de la valeur du bien gagé.

Le crédit hypothécaire est remboursé selon diverses formules. 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**. Avec un **différé possible**.

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**. ■

Pour plus d'informations, consultez le site :

www.bougardier.fr