

Quel type de garantie? Cas pratique

Par **Zou**, le **06/11/2012 à 23:00**

Voici mon cas pratique, et je n'arrive pas à voir quelle forme de sureté est présent ni même le régime à appliquer ! AIDEZ MOI !!

"La famille Gambino avait décidé, il y a de cela quelques années, de se lancer dans une grosse affaire immobilière. Afin d'acquérir un ensemble composé d'un grand nombre de meublés à louer, et de le gérer, la famille a constitué une société civile immobilière : la société Immobiliare. Cette société a emprunté, le 15 janvier 2006, 3 500 000 € au taux de 8% l'an sur vingt ans, auprès de la Banque Européenne de Crédit (BEC) pour financer cette acquisition. Afin de sécuriser ce prêt, la banque avait sollicité la garantie de Lucio Barzini, un cousin qui avait épousé Rosa Gambino, la fille du Boss, en 1990 sans formalité particulière. Lucio avait toutefois manifesté sa volonté de limiter au maximum la portée de son engagement. Pour ce faire, il avait demandé à son propre notaire d'établir le même jour un acte assez court et rédigé comme suit : « Je soussigné Lucio Barzini, antiquaire, m'engage à garantir le remboursement du prêt de 3 500 000 € souscrit par la SCI Immobiliare envers la BEC, et ce dans la limite du comptetires n°1533362 ouvert à mon seul nom auprès de la BNP et d'une valeur indicative à ce jour de 452 200 €, au cas où l'emprunteur serait défaillant. Il est entendu que l'engagement réel/personnel ainsi souscrit sera transmissible de plein droit à mes héritiers qui devront en supporter la charge jusqu'à l'issue de l'opération garantie. » Le compte, ouvert au seul nom de Lucio en 1997, était composé de 82 000 actions France Télécom achetées en 1998, et de 25 000 actions Michelin qu'il avait acquises en remploi du capital d'une assurance-vie souscrite à son profit par une de ses connaissances, Teddy de Montréal, un fondu qui ne travaillait qu'à la dynamite, malheureusement décédé depuis, lors d'un malencontreux accident du travail.

La crise ayant frappé, la société Immobiliare ne fut plus en mesure de faire face à ses engagements et la banque se retourna vers Lucio. Ce dernier a bien essayé de la convaincre d'agir contre l'un des associés de la SCI, lequel avait lui aussi garanti le prêt par une hypothèque sur l'un de ses immeubles. Mais la BEC a refusé au motif qu'elle « avait le choix de poursuivre qui elle voulait ». En réalité, il semblerait qu'elle ait omis de publier son hypothèque à la Conservation des hypothèques. Inutile de vous dire que Rosa Gambino était furieuse. Elle n'avait jamais eu connaissance de cet engagement qui lui avait été bien caché par son mari. D'ailleurs, celui-ci en avait même complètement oublié l'existence, dans la mesure où il n'en avait eu aucune nouvelle depuis sa signature. A aucun moment, la banque ne les avait avertis, ni elle ni son mari, du risque encouru. La BEC a alors fait délivrer une assignation en sollicitant la condamnation de M. Barzini à payer et porter la somme de 652 000 € outre frais et accessoires, au titre de la dette due par la SCI. Je vous demande de rédiger une consultation dans l'intérêt de M. Barzini...

Par **Newjurist**, le **06/11/2012** à **23:41**

Bonsoir, réellement en master 1 ?

Charte du forum à lire et à relire.

Politesse à revoir.

Par **Zou**, le **07/11/2012** à **08:41**

Oui réellement en Master 1 pourquoi ? Moi je voudrais surtout qu'on puisse m'aider à qualifier la nature de cette garantie pour pouvoir appliquer le régime adéquate. Je ne pense pas manquer de politesse..

En effet, l'acte réalisé pour limiter en garantie n'est pas qualifié. Je sais que depuis l'ordonnance du 23 mars 2006, le cautionnement réel n'existe plus, cependant, je ne vois pas comment trouver la qualification. Chaque fois, je retrouve que l'acte ne correspond à rien ce qui est un problème pour résoudre mon problème.

Je remercie toute personne m'apportant de l'aide

Par **Camille**, le **07/11/2012** à **09:00**

BONJOUR, BONJOUR, BONJOUR !

[citation]Je ne pense pas manquer de politesse..

[/citation]

Merci, au revoir !

Ni bonjour, ni bonsoir, ni merci mais seulement un "AIDEZ MOI", alors que vous postez pour la première fois sur ce forum sans, comme le rappelle Newjurist, avoir manifestement pris la précaution de lire soigneusement la charte du forum et en Master 1 ?

Et vous pensez encore qu'un forum est là pour faire votre boulot à votre place ?

[smile31]

Par **Camille**, le **07/11/2012** à **09:03**

Re,

[citation]Chaque fois, je retrouve que l'acte ne correspond à rien ce qui est un problème pour résoudre mon problème.[/citation]

Et pourquoi croyez-vous qu'on vous l'a donné en M1, si c'était si simple à résoudre ? Vous n'êtes plus en L1.

[smile17]

Par **Zou**, le **07/11/2012 à 09:40**

Excusez moi si vous l'avez mal pris, ce n'était pas le but. Ca fais plus d'une semaine que je buche dessus et je commence à péter un plomb. Donc je voudrais avoir vos avis sur le type de sureté que se serait. Je sais que je suis en M1 et plus en L1, mais ça veut pas forcément dire qu'on arrive à tout faire, d'où le fait que je sollicite votre aide.

Donc si quelqu'un aurait des connaissances ça me ferait plaisir d'en discuter avec lui.

Moi je suis venu ici pour me faire aider et non pour qu'on fasse mon devoir. Le seul problème c'est que je n'arrive pas à le démarrer.

Merci !

Par **Poussepain**, le **07/11/2012 à 10:16**

Bonjour,

C'est vrai que le coté "self service" est très désagréable.

Ceci étant, je vous conseille de lire votre cours de sûreté, particulièrement la partie portant sur le cautionnement et la garantie autonome, dont le cas pratique, malgré sa longueur, n'est qu'une mise en application classique.

Par **Camille**, le **07/11/2012 à 10:34**

Re,

[citation]mais ça veut pas forcément dire qu'on arrive à tout faire, d'où le fait que je sollicite votre aide.

[/citation]

Certes, mais le minimum serait de nous exposer vos premières idées/premières pistes pour montrer que vous vous êtes au moins creusé la tête pour tenter de résoudre ce cas, quitte à nous expliquer les points "qui coïncent".

Parce que, pour un cas supposé digne d'un M1...

[citation]Ca fais plus d'une semaine que je buche dessus et je commence à péter un plomb.[/citation]

... ça fait un peu mince...

Et alors que...

[citation] dont le cas pratique, [s]malgré sa longueur[/s], n'est qu'une mise en application classique.[/citation]

Rien qu'en éliminant tout un tas de petits détails amusants mais qui ne servent rigoureusement à rien...

[smile4]

Par **Zou**, le **07/11/2012 à 11:50**

Le problème c'est que le cautionnement ne peut pas s'appliquer puisque ici, il limite son engagement à une sûreté réelle, le compte titres. De plus, si je ne peux plus appliquer le droit du cautionnement, puisque je dois ajouter que le cautionnement réel n'existe plus, je dois appliquer le régime des sûretés réelles, notamment le nantissement, seulement, je ne peux plus sauvé mon client.

Là est mon problème. Je n'arrive pas à trouver la qualification nécessaire à protéger mon client.

Merci d'avance pour les réponses qui pourront m'apporter quelque chose

Par **Poussepain**, le **07/11/2012 à 11:56**

Je maintiens ma réponse.

Par **Zou**, le **07/11/2012 à 12:05**

Poussepain,

Vous maintenez que je dois lire le cautionnement et la garantie autonome, mais je l'ai déjà fait et je n'arrive pas à voir comment réussir à appliquer le cautionnement dans ce cas là. De plus, la garantie autonome ne s'applique pas puisque c'est le garant lui même qui assume sa propre dette, or ici, c'est un tiers qui garantie la dette.