



L'EMISSION OBLIGATAIRE POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

LE 8 MARS 2022

SUPPORT

Intervention animée par :

Me Christophe MANIEZ, Avocat Associé

Me Charlotte LAMOTTE, Avocat

M. Damien BODOY

► PLAN DE L'INTERVENTION

1. LE PRÊT OBLIGATAIRE : QU'EST-CE QUE C'EST ?

A- Définition

B- Pour qui ?

2. COMMENT CA MARCHE?

A- Process juridique

B- Conditions de l'emprunt obligataire

3. QUOI RETENIR

4. QUESTIONS- REPONSES

5. NOUS CONTACTER

1. LE PRÊT OBLIGATAIRE : QU'EST-CE QUE C'EST ?

A-Définition

= } FINANCEMENT DES FONDs PROPRES NECESSAIRES A LA LEVEE D'UN FINANCEMENT BANCAIRE

Définition légale :

Les obligations sont des titres négociables qui, dans une même émission, confèrent les mêmes droits de créance pour une même valeur nominale (C. mon. fin. art. L 213-5).

En clair :

Un emprunt obligataire est un contrat par lequel une **personne morale** réalise un emprunt auprès d'**investisseurs**, en leur vendant des **obligations**. En contrepartie de cet investissement, les prêteurs perçoivent des **intérêts** et se font **rembourser du capital initialement investi à l'échéance**.

Il s'agit d'une dette remboursable à une date et pour un montant fixés à l'avance, et qui rapporte un intérêt.

NB : Ne seront évoquées que les obligations simples, et non les obligations convertibles.

B- Pour qui ?

- **COTE EMETTEUR DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE :**

- Toute entreprise ayant un statut de **SA ou SAS** de préférence.

Précision :

Seules les sociétés par actions, sociétés anonymes, sociétés en commandite par actions, sociétés par actions simplifiée et, sous certaines conditions, les sociétés à responsabilité limitée (SARL) peuvent émettre des obligations.

Les conditions d'émission d'obligations par une SARL selon l'article L. 223-11 du Code de commerce :

« Une société à responsabilité limitée, tenue en vertu de l'article L. 223-35 de désigner un commissaire aux comptes et dont les comptes des trois derniers exercices de douze mois ont été régulièrement approuvés par les associés, peut émettre des obligations nominatives à condition qu'elle ne procède pas à une offre au public de ces obligations ».

Il en résulte qu'une SARL ne peut émettre des obligations que si :

- elle est tenue de désigner un commissaire aux comptes, c'est-à-dire si, à la clôture d'un exercice social, elle dépasse deux des trois seuils suivants : total du bilan : 1 550 000 euros; montant du chiffre d'affaires hors taxe : 3 100 000 euros; nombre moyen de salariés : 50

- ses comptes, pour les trois derniers exercices de 12 mois, ont été régulièrement approuvés par les associés, ce qui signifie que la SARL doit avoir plus de trois ans d'existence.

- La société doit être **créée depuis au moins 2 ans** – à défaut nomination d'un Commissaire à la vérification de l'actif et du passif dans les conditions des articles L. 225-8 et L. 225-10 du Code de commerce.
- Le capital de la société doit en principe être entièrement libéré (le capital est libéré lorsque les actionnaires ont effectivement payé ce qui leur était demandé).

▪ **COTE INVESTISSEUR :**

- Investisseurs privés individuels
- Toute personne physique majeure ou personne morale
- Résident ou non fiscalement en France
- Ticket minimum d'entrée conseillé : 25.000 euros

Nota bene : Pour un investisseur personne physique résident fiscal en France : sauf cas de dispense, prélèvement sur les intérêts d'une retenue à la source forfaitaire de 30 % au titre du prélèvement forfaitaire unique. Il s'agit d'un acompte sur votre impôt sur le revenu (12,8 %), auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux (17,2 %).

Exemple : Un investisseur personne physique souscrit 100.000 obligations d'une valeur nominale de 1 euro, soit au prix global de 100.000 euros, rémunérées au taux annuel de 9 %, pour une durée de 12 mois :

La société émettrice de l'emprunt doit donc verser 9.000 euros d'intérêts, dont :

- **6.300 euros** à l'**investisseur**
- **3.700 euros** ($9.000 * 30\%$) à l'**administration fiscale**, correspondant à la retenue à la source forfaitaire de 30 % au titre du prélèvement forfaitaire unique.

2. COMMENT ÇA MARCHE ?

A-Process juridique

1) Décision d'émission de l'emprunt obligataire par l'organe compétent

- Selon le cas : **dirigeant** OU **collectivité des associés** (art. L 228-40, al. 1 du code de commerce).

Sauf stipulations contraires des statuts ou décision des associés réservant cette compétence à l'assemblée des associés, l'organe social compétent pour décider l'émission d'obligations ne donnant pas accès au capital est le représentant légal de l'émetteur.

- Prévoit le montant global de l'émission, la durée, le taux d'intérêt servi, les modalités de remboursement et les garanties éventuelles de l'émission (sûretés réelles ou personnelles).

2) Contrat d'émission individualisé

- **UN investisseur = UN contrat**
- Renseigne le montant souscrit par l'investisseur
- Signature électronique
- Renseigne les modalités de versement des fonds : le plus souvent, l'intégralité de la somme due est versée au moment de la souscription et au plus tard dans un délai de 48h.

3) Droits des investisseurs

- Droit au paiement des intérêts
- Droit au remboursement des obligations
- Droit de céder les obligations
- Droit d'être représenté par la Masse

4) Masse des obligataires

- Les obligataires (investisseurs) d'une même émission sont en principe **groupés de plein droit pour la défense de leurs intérêts communs en un groupement, dit « masse »**, qui jouit de la personnalité civile (art. L 228-46, al. 1).

Cette masse est habilitée à exercer les droits de chaque obligataire ayant souscrit un contrat d'emprunt au cours de la même émission.

La masse est représentée par un ou plusieurs mandataires (trois au maximum), élus par l'assemblée générale des obligataires (article L. 228-47 du Code de commerce) ou désigné dans le contrat d'émission.

Ces mandataires ont, sauf restriction décidée par l'assemblée générale des obligataires, le pouvoir d'accomplir au nom de la masse tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des obligataires (article L. 228-53 du Code de commerce). L'assemblée des obligataires d'une même masse peut être réunie à toute époque. Tous les obligataires ont la possibilité de participer aux assemblées.

Aux termes de l'article L. 228-65 du Code de commerce, les délibérations au sein des assemblées portent sur toute mesure ayant pour objet la défense des obligataires, et sur toute proposition portant sur la modification du contrat. L'assemblée statue à la majorité des deux tiers des voix détenues par les porteurs présents ou représentés.

Les représentants de la masse ont accès aux assemblées générales d'actionnaires de la société émettrice, mais sans voix délibérative (art. L 228-55, al.1). Ils ont le droit d'obtenir communication, dans les mêmes conditions que les actionnaires, des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Le contrat d'émission peut imposer à la société d'autres obligations d'information.

Toutefois, les représentants de la masse ne peuvent pas s'immiscer dans la gestion des affaires sociales (art. L 228-55, al. 1).

Nota Bene : Le représentant de la Masse doit être convoqué à chaque assemblée des associés conformément aux dispositions de l'article L. 228-55 du Code de commerce, il a accès à l'assemblée générale des associés, mais sans voix délibérative.

5) Obligations fiscales et obligations déclaratives

▪ LORS DU VERSEMENT DES INTERETS :

1) Prélever l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux qui sont à la charge des investisseurs personne physiques domiciliés fiscalement en **France (aucun prélèvement n'est dû pour les personnes domiciliées fiscalement à l'étranger et pour les personnes morales)**.

Pour mémoire : hors cas de dispense, ce prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire s'élève à 30 % du montant brut des intérêts (17,2 % au titre des prélèvements sociaux et 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu).

2) **Reverser dans les 15 premiers jours du mois suivant le paiement des intérêts, à l'administration fiscale, par l'intermédiaire de la déclaration n°2777 « revenus de capitaux mobiliers : prélèvement et retenue à la source » dont la télédéclaration est obligatoire.**

▪ **L'ANNEE QUI SUIV LE VERSEMENT DES INTERETS :**

Les intérêts versés doivent faire l'objet de la déclaration prévue par l'article 242 ter 1 du CGI, quelle que soit la personnalité physique ou morale de l'investisseur bénéficiaire du versement des intérêts, en tant que produits de placements à revenu fixe. Cette déclaration à servir par bénéficiaire s'intitule l'imprimé fiscal unique « IFU » (déclaration n° 2561). La télédéclaration est obligatoire. Cette déclaration doit référencer tous les versements d'intérêts réalisés au cours de l'année considérée et doit être produite au plus tard le 15 février de l'année suivante, soit le 15 février 2023 si vous payez les intérêts sur 2022.

▪ **LORS DU DEPOT DE LA DECLARATION DE RESULTATS**

Lors du dépôt de la déclaration de résultats, l'existence des contrats obligataires émis au titre de l'exercice doivent être portés à l'administration fiscale. L'émission d'obligations doit donner lieu à l'établissement d'une déclaration globale (imprimé n° 2062) par type d'obligation. Cette déclaration est à adresser par courrier (de préférence par LRAR) au SIE (service des impôts des entreprises) dont dépend l'émetteur.

B- Conditions de l'emprunt obligataire

▪ **QUELLES SONT LES LIMITES SUR LA SOMME A LEVER ?**

Aucune limite juridique. Les montants recherchés sur les projets en emprunt obligataire varient en général entre **200.000 € et 3.000.000 €**.

▪ **QUEL EST LE TAUX D'INTERET D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE ?**

Le taux d'intérêt est fixé en concertation entre l'émetteur et Damien BODOY. Il varie en moyenne entre **9 % et 10 % annuel**.

▪ **QUEL EST LE CADENCEMENT DU PAIEMENT DES INTERETS ?**

Les intérêts sont payables, au choix de l'émetteur, **annuellement, semestriellement ou in fine**, par coupon unique non capitalisé.

▪ QUEL EST LA DUREE DE L'EMPRUNT ?

Les emprunts obligataires sont réalisés sur une période allant de **12 à 36 mois**, avec une possibilité pour l'émetteur de rembourser à tout moment à partir d'une durée de 6 mois. La durée peut également être prorogée de 12 mois supplémentaires.

Attention : Exemples de cas d'exigibilité anticipé, sauf hypothèse de régularisation :

- *Défaut de paiement à bonne date de toute somme due au titre de l'Emprunt Obligataire, soit en intérêts, soit en capital, et après une mise en demeure restée infructueuse pendant trente (30) jours ;*
- *Démission des dirigeants ;*
- *Dissolution anticipée de l'émetteur.*

▪ MODALITES DE REMBOURSEMENT ?

Le plus souvent, les emprunts obligataires sont remboursables **en totalité « in fine »**. Cependant, ils peuvent être remboursés selon un plan d'amortissement d'emprunt :

- soit par amortissements constants.
- soit par annuités constantes.

▪ COMBIEN COUTE LE LANCEMENT D'UN PROJET OBLIGATAIRE ?

Honoraire juridique : 1.500 € HT + 100 € par contrat obligataire au-delà du 1^{er}.

Intermédiaire : entre 4 % et 5 % HT du montant de l'émission obligataire (coût à la charge de l'émetteur)

Exemple chiffré réalisé sur la base d'un emprunt obligataire dont le montant s'élève à **1.000.000 d'euros**

- TAUX : 9 % ANNUEL
- DUREE :24 MOIS
- PAIEMENT DES INTERETS : ANNUEL
- NOMBRE DE CONTRATS REDIGES : 10

1) Le coût

Coût des honoraires juridiques : 2.400 € HT

Coût de l'intermédiation : 40.000 € HT

Coût des intérêts : 180.000 euros

2) Calendrier de paiement des intérêts et du capital

Pour une date de souscription des obligations fixée à la date du 20 mars 2022, la société versera :

- à la date du 20 mars 2023, date de paiement de la première période d'intérêts, 90.000 euros d'intérêts ainsi que le remboursement du capital de 100.000 euros, soit une somme totale de 109.000 euros.
- à la date du 20 mars 2024, date de paiement de la seconde période d'intérêts, 90.000 euros d'intérêts ainsi que le remboursement du capital de 1.000.000 d'euros, soit une somme totale de 1.090.000 euros.

3. QUOI RETENIR...

Sur l'emprunt obligataire :

- **COMPLEMENT D'APPORT POUR LA RECHERCHE DE FINANCEMENT BANCAIRE**
- **PERMET DE RESTER SEUL AU CAPITAL DE L'ENTREPRISE SANS PARTAGE DE DIVIDENDE, SIMPLEMENT DES INTERETS A REVERSER**
- **L'EMETTEUR NEGOCIE LIBREMENT LES CONDITIONS D'EMISSION DE L'EMPRUNT**
- **SANS GARANTIE EN GENERAL**
- **PROCESS SIMPLE, RAPIDE ET AUTOMATISE**
- **SOUPLESSE DES REMBOURSEMENTS**
- **INTERETS OBLIGATAIRES DEDUCTIBLES POUR LA SOCIETE EMETTRICE**

4. QUESTIONS / REPONSES

A VOS QUESTIONS

5. NOUS CONTACTER



Christophe MANIEZ

Avocat associé

E-mail : christophe.maniez@thecab-avocats.com

Tél. +33 (0)6.48.67.89.94



Charlotte LAMOTTE

Avocat

E-mail : charlotte.lamotte@thecab-avocats.com

Tél. +33 (0)6.83.17.17.15



Damien BODOY

E-mail : damien.bodoy@outlook.fr

Tél. 07.71.11.11.75