

LE PATRIMOINE ET LA BANQUE



Olivier Chanteloup-Abdméziane

Le patrimoine et la banque

Essai

Éditions Persée

Ce livre est une œuvre de fiction. Les noms, les personnages et les événements sont le fruit de l'imagination de l'auteur et toute ressemblance avec des personnes vivantes ou ayant existé serait pure coïncidence.

Consultez notre site internet



© Éditions Persée, 2022

Pour tout contact :
Éditions Persée – Centre Chester Carlson
ZAC du Moulin des Landes – 2 rue Gutenberg,
44980 Sainte-Luce-sur-Loire
www.editions-persee.fr

REMERCIEMENTS

*L*es sources proviennent de mon expérience professionnelle, de l'Université, d'ouvrages sur :



*le Patrimoine immobilier et la Banque
aux Éditions DALLOZ, LITEC, DALIAN-LAMY, DELMAS,
GUALINO,
de l'Encyclopédie Microsoft, de la Presse, des Médias et de la
Télévision.*

*Je remercie tous les Professionnels du métier,
ceux qui y sont associés, rattachés, la Mairie de HYÈRES, la Mairie
de CORBEIL-ESSONNES,
Toulon Provence Méditerranée, le Conseil Départemental du VAR,
l'ÉTAT,
les Écoles et les Professionnels de l'Université de TOULON, de
l'Université d'ÉVRY, de l'Université de BORDEAUX, les Citoyens,
les Artistes, les Sportifs, les Dirigeants et les Élus.*



INTRODUCTION GÉNÉRALE

L'Immobilier est représenté dans plusieurs activités professionnelles en interrelations les unes avec les autres, comme : la **Promotion Immobilière**, l'**Architecture**, l'**Expertise**, l'**Agence Immobilière**, l'**Administration de Biens**, le **Syndic de Copropriété**, le **Notariat**, l'**Administration**, l'**Administration Judiciaire**, la **Banque**, l'**Assurance**, le **Commerce** qui associent leurs **Compétences** sur le **Marché**.

Le terme d'**Urbanisme** est apparu à la fin du **XIX^e siècle**, puis au cours du **XX^e siècle**, le **Droit de l'Urbanisme** s'est révélé spécifiquement.

Juridiquement, le **droit de l'Urbanisme** s'est enrichi progressivement et s'est défini comme l'ensemble des règles relatives à l'**Aménagement** et à l'**utilisation du sol et de l'espace**, dans un **intérêt général** et des **intérêts privés : le droit de propriété**.

C'est l'**industrialisation** qui accompagne l'émergence de nouvelles populations dans les villes et qui donne un élan à l'occupation du sol et de l'espace et à sa gestion autour des grands services publics.

L'**Urbanisme** relève du droit des **États membres**, de son évolution et des **Plans** et **Programmes** politiques d'**Environnement**. Les projets pilotes urbains engagent des financements et une stratégie pour la protection des sols.

L'**Administration** centrale crée la **Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGHHC)** composée ; d'un service de développement urbain (social, interventions urbaines, aménagement et foncier), d'un service de stratégie et de législation (planification, urbanisme, études et prospective), et d'un service de qualité et des professions.

Les **servitudes** doivent faire apparaître l'équilibre entre l'intérêt général urbain et les intérêts privés relatifs au **droit de propriété (Z.A.C., lotissements...)**.

La **location-gérance** constitue un mode d'exploitation d'un fonds de commerce. Le propriétaire du fonds ou bailleur et le **locataire-gérant** sont en rapport et leur relation est formalisée par un contrat de location-gérance.

La **gérance-vente** consiste pour le bailleur et le **locataire-gérant** à s'engager à la signature du contrat de location-gérance, l'un à vendre, l'autre à acheter le fonds de commerce.

La **gérance-mandat** est une convention entre un mandataire immatriculé au registre du commerce et des sociétés, qui gère un fonds de commerce, et un mandant propriétaire du fonds, moyennant une commission relative au chiffre d'affaires sans les risques et dans le cadre d'une mission.

L'**administrateur de biens** désigne le gérant d'immeubles qui gère un ou plusieurs biens pour le compte de propriétaires.

La **copropriété** est définie comme une forme de propriété collective relative à l'indivision et la propriété privée individuelle. Le droit exclusif de propriété appartient à chaque détenteur de lot.

Le **syndic** représente le **syndicat de copropriété** dans le cadre d'un **mandat** conformément à l'**article 13** de la loi du 10 juillet 1965, administre l'immeuble, assure l'observation du règlement de copropriété et l'exécution des décisions de l'**Assemblée Générale**.

La **Banque** est un **Établissement de crédit** qui procure des services financiers aux Particuliers et aux Entreprises privées ou publiques.

La **Banque** collecte des fonds sous formes variables, **prêts** et **financement** de l'activité économique.

La **Banque de France** est une **Banque Centrale** de premier rang qui refinance les **Banques de second rang**, encadre la création monétaire, gère les réserves de change nationales et les comptes du **Trésor Public**.

La **Banque Centrale Européenne** assume la gestion de l'**Euro** depuis le 1^{er} janvier **1999**, en consacrant le Projet d'une **Union Économique et Monétaire (U.E.M.)**.

L'**Assurance** se définit par des opérations relatives à l'**assureur** qui s'engage à indemniser un **assuré** dans le cadre d'un risque déterminé moyennant au préalable une prime ou une cotisation.

L'organisation de l'**Assurance** en **France** est réglementée par l'**État**.

Le **Promoteur immobilier** est l'**Agent économique** qui réalise un ou plusieurs immeubles afin d'en faire acquérir la propriété aux futurs **accédants**.

Les fonds du **Promoteur** sont investis dans l'acquisition de terrains et dans le financement de la construction dont le **Promoteur** a l'initiative et la maîtrise de

l'opération dans le cadre d'une commercialisation d'un programme immobilier et d'une rentabilité à court terme.

Au début du XX^e siècle, la **Promotion immobilière** se pratique de manière spéculative dans le cadre d'une économie précapitaliste.

HARDOUIN-MANSART associé à des financiers comme **LAW** édifient des immeubles Place Vendôme à Paris (75).

L'expansion de la construction en copropriété relativise la crise du logement qui atteint son **paroxysme** après la seconde guerre mondiale.

Le développement de la construction relatif à l'offre de capitaux et à la demande de logements crée la promotion immobilière et la commercialisation des opérations.

Je développerai dans le cadre des parties qui caractérisent et définissent certains dossiers relatifs au **Patrimoine** et à la **Banque** : l'**Immobilier**, l'**Urbanisme** et l'**Aménagement**, la **Gérance** et la **Copropriété**, la **Banque** et l'**Assurance**, la **Promotion immobilière** et l'**Édification**.

Et la **Conclusion**.



PARTIE I
L'IMMOBILIER



INTRODUCTION

La recherche de **Villas** et d'**Appartements** à vendre, mais aussi, de **Terrains** ou de **Biens immeubles à démolir** pour édifier, à proposer aux **Promoteurs**, aux **Investisseurs** et aux **Particuliers** pour les petites surfaces, dans le cadre de l'**Expansion** économique de la **Ville** et de ses **Projets de Programmes neufs immobiliers** constitue un atout considérable pour l'**Avenir**.

L'**Immobilier** est représenté dans plusieurs activités professionnelles en interrelations les unes avec les autres, comme : la **Promotion Immobilière**, l'**Architecture**, l'**Expertise**, l'**Agence Immobilière**, l'**Administration de Biens**, le **Syndic de Copropriété**, le **Notariat**, l'**Administration**, l'**Administration Judiciaire**, la **Banque**, l'**Assurance**, le **Commerce** qui associent leurs **Compétences** sur le **Marché**.

J'expliquerai dans le cadre des parties qui illustrent et composent certains dossiers dans l'**Immobilier** ; les **Actions commerciales** et le **Marketing**, les **Contrats** de vente, de location et de gestion, le **Notariat**, les **Successions** : obligation, territorialité, déclaration, parts, abattements, taux, réductions, paiements des droits, prescriptions de l'action du trésor, donations, transmissions, la **Fiscalité** de l'**Immobilier**, les **Assurances** et les **Banques**, l'**Urbanisme** et l'**Aménagement**, la **Gérance** et la **Copropriété**. Et la **conclusion**.