

# Jurisprudence

Caution. Caution bancaire. Garantie financière  
donnée à un agent immobilier. Conditions.  
Soumission de la banque aux dispositions  
d'ordre public de la loi du 2 janvier 1970  
et du décret du 20 juillet 1972

Cassation 1<sup>re</sup> civile du 13 novembre 1997

Une banque avait donné sa garantie financière en application de la loi du 2 janvier 1970 et de son décret d'application du 20 juillet 1972 afin de permettre à l'un de ses clients d'exercer sa profession de gestionnaire d'immeubles.

Cette garantie avait été délivrée pour l'année civile 1991.

L'agence immobilière fut mise en redressement judiciaire en avril 1992 et l'un de ses clients pour le compte duquel cette agence détenait des fonds, après avoir régulièrement déclaré sa créance, assigna la banque qui avait délivré la garantie financière. Cette dernière s'opposa à la demande du client de l'agence immobilière au motif que les fonds en question avaient été encaissés postérieurement à la période de garantie, soit au début de l'année 1992.

Le tribunal d'instance de Narbonne par jugement du 12 juin 1995 fit droit à la demande du client.

La banque forma alors un pourvoi en cassation faisant grief au tribunal de l'avoir déboutée aux motifs, d'une part, que l'acte de caution indiquait «*qu'il aura une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1991, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 1991*» et que de ce fait le tribunal ne pouvait juger ainsi sans dénaturer les énonciations claires et précises de l'acte de garantie au mépris des dispositions de l'article 1134 du code civil, d'autre part, la banque faisait valoir qu'à défaut de notification individuelle imposée par le décret du 20 juillet 1972 et de publication d'un avis dans deux journaux, le garant reste tenu dans les termes du droit commun du cautionnement.

Or, si l'absence de justification des formalités de publication et d'information de la garantie peut retarder le point de départ du délai de trois mois offert au créancier par l'article 45 du décret du 20 juillet 1972, elle ne pouvait tenir en échec la limitation de la période garantie expressément stipulée dans l'acte de caution.

En conséquence, la banque soutenait que, même si elle ne pouvait justifier des formalités de publicité et d'information de la cessation de sa garantie, le tribunal ne pouvait en déduire qu'elle était tenue au paiement en sa qualité de caution sans violer les articles 44, 45 et 46 du décret du 20 juillet 1972.

La 1<sup>re</sup> chambre civile de la Cour de cassation a rejeté le pourvoi formé contre le jugement du tribunal d'instance de Narbonne.

La Cour a jugé qu'en donnant sa garantie financière à la société de gestion immobilière, l'établissement de crédit ne pouvait que se conformer aux dispositions d'ordre public de la loi de 1972 et de son décret d'application, lesquelles déterminent avec précision les conditions de cessation de la garantie donnée dans ses articles 44, 45 et 46.

Ayant relevé que l'établissement de crédit ne justifiait avoir effectué aucune des formalités de publication et d'information de la cessation de sa garantie, dès lors, conformément aux dispositions de l'article 44 du décret de 1972, le tribunal avait donc, à bon droit et sans dénaturer la clause de limitation de la garantie dans le temps, décidé que cette clause ne pouvait être opposée au client de l'agence immobilière.

Cette décision ne surprendra pas dans la mesure où le texte de l'article 44 du décret du 20 juillet 1972 dispose qu'«*en aucun cas la garantie ne peut cesser avant l'expiration d'un délai de trois jours francs suivant la publication d'un avis dans deux journaux, dont un quotidien, paraissant ou, à défaut, distribués dans le département où est situé le siège de l'entreprise à laquelle a été donnée la garantie et, le cas échéant, les établissements, les succursales, les agences ou les bureaux qui en dépendent*».

En outre, l'article 45 prévoit dans son 3<sup>e</sup> alinéa que «*toutes les créances visées par l'article 39 ci-dessus, qui ont pour origine un versement ou une remise fait antérieurement à la date de la cessation de la garantie, restent couvertes par le garant si elles sont produites par le créancier dans un délai de trois mois à compter de la date de la formalité prévue à l'alinéa premier ci-dessus pour les personnes qu'elles concernent, ou de la date prévue au 3<sup>e</sup> alinéa de l'article précédent pour les autres personnes. Ce délai ne court que si l'avis et les insertions mentionnent le délai de trois mois ouvert aux créanciers pour produire*».

Il résulte de ces textes que faute de procéder aux avis et publications visés par les textes, le délai de trois jours à l'expiration duquel la garantie cesse ne commence pas à courir et que, de surcroît, le délai de trois mois ouvert aux créanciers de l'agence immobilière pour obtenir la couverture de ce qui leur est dû ne commence pas non plus à courir. ■



Jean-Louis Guillot