

Sommaires de *Jurisprudence*



**JEAN-LOUIS
GUILLOT**

Directeur
des affaires juridiques
Groupe BNP Paribas

Prêt - Crédit

Prêt. Produit de défiscalisation vendu par un promoteur. Prêt bancaire. Obligation de conseil. Information des investisseurs. Responsabilité de la banque (non)

*Cour d'appel de Paris 15^e chambre section A du 18 septembre 2001.
Confirmation du tribunal de grande instance de Paris,
9^e chambre du 23 octobre 1998.
Aff. Consorts Bregeault c/Crédit industriel de l'Ouest.*

Deux époux avaient acquis auprès d'un promoteur un immeuble qu'ils avaient apporté en jouissance à une société en participation constituée entre tous les acquéreurs des lots de l'immeuble en copropriété pour la création et l'exploitation d'un fonds de commerce d'hôtel géré par une société d'exploitation hôtelière. Cette acquisition avait été financée par un prêt bancaire. La situation financière de l'hôtel se dégrada rapidement et les investisseurs furent appelés pour financer les pertes.

Les emprunteurs assignèrent la banque en responsabilité pour défaut de conseil, de loyauté et de discernement en alléguant que l'investissement avait été réalisé sur le conseil de la banque qui, par ailleurs, finançait le promoteur et avait délivré une garantie d'achèvement des travaux de réfection de l'hôtel, que la banque avait connaissance des difficultés financières du promoteur, qu'elle était cependant restée passive et n'avait apporté aucune aide aux investisseurs.

La banque concluait au rejet de toutes les demandes des emprunteurs aux motifs que ceux-ci avaient directement pris contact avec le promoteur, qu'ils ne pouvaient ignorer les risques inhérents à l'opération en raison de leur activité professionnelle d'expert-comptable et contrôleur financier, et que l'administration fiscale avait établi une attestation à la demande de la banque confirmant que l'opération entrait dans le champ d'application de la TVA.

Le tribunal de grande instance de Paris débouta les demandeurs de leurs prétentions.

Les emprunteurs interjetèrent appel de la décision de première instance en maintenant l'argumentation développée devant le tribunal de grande instance.

La cour d'appel de Paris a confirmé la décision de première instance aux motifs que l'octroi simultané de concours au promoteur et d'un prêt bancaire à l'investisseur n'était pas suffisant pour caractériser un manquement à l'obligation de loyauté, que les investisseurs étaient

en possession d'un document intitulé «Protocole d'accord sur le schéma juridique de l'opération» remis par le promoteur et que leur activité professionnelle leur permettait d'avoir une parfaite connaissance des risques que présentait l'opération et que la preuve de la connaissance par la banque des difficultés rencontrées par le promoteur dans des projets similaires n'était pas rapportée.