

Sommaires de *Jurisprudence*



JEAN-LOUIS
GUILLOT
Directeur
des affaires juridiques
Groupe BNP Paribas

Divers

Agent immobilier. Garantie financière. Garantie autonome. Application art. 39 décret du 20 juillet 1972. Bénéfice de discussion (non). Liquidation judiciaire de l'agent immobilier. Défaut de déclaration du vendeur de fonds. Extinction de la garantie financière (non)

*Cour de cassation, chambre commerciale du 23 mai 2000.
Cassation de la cour d'appel de Paris, 3^e chambre, Section A
du 25 février 1997.*

Aff. Rodet, Bobet, Andre, Languille, etc. c/CIC.

Une société qui exerçait une activité d'intermédiaire en vente de fonds de commerce avait été déclarée en redressement puis en liquidation judiciaires.

Lors de son blocage, le compte séquestre de cette société présentait un solde créditeur mais qui était manifestement inférieur à la somme des prix de ventes déposés et non réglés.

A l'initiative de la Caisse de garantie de l'immobilier de la société en faillite, un huissier audiencier fut désigné en qualité de séquestre répartiteur.

Rencontrant des difficultés dans l'accomplissement de sa mission du fait de l'obscurité des comptes de la société, le séquestre s'était fait assigné solidairement avec la caisse par un certain nombre de vendeurs de fonds en paiement des sommes dues pour les ventes de leurs fonds de commerce.

Par ailleurs, la banque avait assigné la Caisse et divers débiteurs vendeurs de fonds en faisant valoir qu'elle en avait financé l'acquisition et avait inscrit à ce titre des privilèges de vendeur ou des nantissements. Face à la défaillance des emprunteurs et à défaut de répartition des sommes séquestrées, la banque demandait la condamnation de ses débiteurs ainsi que celle de la Caisse.

Les différentes causes furent jointes. Par un juge-

ment en date du 24 janvier 1994, le tribunal de commerce de Paris avait jugé entre autres que la Caisse garantissait les créances admises par le représentant des créanciers, à défaut de paiement par le séquestre, que les actions initiées par la banque contre la Caisse et les vendeurs de fonds de commerce étaient irrecevables, et enfin que le séquestre n'admettrait au partage de la somme séquestrée que ceux des vendeurs de fonds qui ont été admis définitivement par le liquidateur en tant que créanciers d'un prix de vente.

La banque a relevé appel de cette décision. Par un arrêt en date du 25 février 1997, la cour d'appel de Paris a infirmé le jugement déféré.

La cour a tout d'abord fixé les modalités de répartition du solde du compte séquestre en décidant que les dispositions de la loi du 25 janvier 1985 n'étaient pas applicables à la répartition des fonds déposés sur le compte professionnel de la société et que le solde créditeur dudit compte serait réparti par le séquestre entre les créanciers connus au prorata des créances individuelles.

Elle a en revanche considéré que les conditions de mise en œuvre de la garantie accordée à la société par la Caisse n'étaient pas réunies au jour de sa décision et a débouté la banque de sa demande en paiement. Sur ce point, la cour tout en constatant que la défaillance de la société était acquise, soumettait toutefois le remboursement par la Caisse à la répartition préalable du compte séquestre et jugeait que cette dernière était fondée à opposer aux créanciers l'exception inhérente à la dette que constitue l'extinction de la créance.

Enfin, la cour d'appel a condamné les débiteurs de la banque au paiement des sommes dues au titre des prêts.

Par un arrêt en date du 23 mai 2000, sur pourvoi formé par la banque, la Cour de cassation a cassé et annulé la décision de la cour d'appel de Paris en retenant qu'en application de l'article 39 du décret du 20 juillet 1972, le garant ne pouvait opposer au créancier le bénéfice de discussion et qu'en raison de son autonomie, la garantie financière exigée des personnes exerçant des activités relatives à certaines opérations portant sur les

immeubles et les fonds de commerce et affectée au remboursement des fonds, effets ou valeurs qu'elles ont reçus n'était pas éteinte lorsqu'en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'agent immobilier, le client ne déclarait pas au passif sa créance de restitution de la somme versée. ■