

Sommaires de jurisprudence



Jean-Louis Guillot

Prêt. Crédit

Crédit-bail immobilier. Manquement au devoir de conseil (oui). Obligation pour la caution d'informer le crédit bailleur de sa mise en liquidation (non)

*Cour de cassation, chambre commerciale du 23 juin.
Rejet du pourvoi contre la cour d'appel de Reims,
chambre civile, Section 1 du 8 mars 1995.
Aff. Damis et Guillemonat c/ Société Genefim.*

Une société de crédit-bail immobilier avait donné en location, à une société d'exploitation hôtelière, un immeuble à usage d'hôtel, en l'état futur d'achèvement.

Le contrat de crédit-bail, qui était garanti par la caution des deux cogérants, avait été mis en place sur la base d'une étude financière établie par un franchiseur, étude qui avait été remise au crédit-bailleur par la société d'exploitation hôtelière. Les équipements mobiliers et le fonds de roulement nécessaires à l'exploitation de l'hôtel avaient été financés par d'autres établissements de crédit.

A la suite de la mise en liquidation judiciaire de la société d'exploitation hôtelière, la société de crédit-bail assigna les cautions en paiement.

Le tribunal de grande instance, qui se déclara compétent, fit droit à la demande du crédit-bailleur et condamna les cautions à exécuter leur engagement.

Les cautions, dont l'une était représentée par son mandataire liquidateur, firent appel du jugement.

Devant la cour, les appelants firent remarquer d'autre part, que la société de crédit-bail n'avait pas déclaré sa créance au passif de la caution et que le franchiseur et la société de crédit-bail ne pouvaient ignorer que le montage financier n'était pas viable.

La cour d'appel infirma le jugement de première instance considérant que le crédit-bailleur avait manqué à son devoir de conseil et que la créance du crédit-bailleur à l'égard de la caution en liquidation judiciaire était éteinte.

Pour retenir la faute du crédit-bailleur, la cour d'appel se fondant sur un rapport d'expertise a relevé que les charges de remboursement du crédit-bail représentaient 43 % du chiffre d'affaires hors taxes sur deux années en l'absence de fonds propres suffisants, que le versement des loyers de crédit-bail généraient nécessairement un déficit chronique très important, de sorte que l'opération n'était économiquement pas viable, la société étant dès l'origine en état de cessation des paiements.

La cour d'appel a également considéré que le fait pour la caution d'avoir dissimulé sa mise en liquidation judiciaire ne remettait pas en cause l'extinction de la créance du crédit-bailleur, le liquidateur n'étant tenu d'informer que les créanciers bénéficiant d'une sûreté ou dont le contrat a fait l'objet d'une publication.

La Cour de cassation a rejeté le pourvoi du crédit-bailleur en relevant notamment que l'investissement immobilier nécessaire à la réalisation de l'hôtel avait été financé intégralement au moyen du crédit-bail, que la société de crédit-bail disposait de tous les paramètres d'appréciation nécessaires à l'évaluation de l'opération financée, alors que les cautions n'étaient des professionnels ni de la finance ni de l'hôtellerie. La cour a relevé enfin que la caution n'avait pas l'obligation d'informer la société de crédit-bail de sa mise en liquidation judiciaire.