

Sommaires de jurisprudence



Jean-Louis Guillot

Prêt. Crédit

Crédit-bail. Validité des clauses de résiliation. Fixation des indemnités de résiliation. Obligation de conseil de la banque

*Cour d'appel de Paris, 5^e chambre Section A du 16 septembre 1998. Confirmation du tribunal de commerce de Paris, 3^e chambre du 31 janvier 1996.
Aff. Société Marketing Immobilier c/SNC Natiocredimurs.*

Une société de leasing avait signé un contrat de crédit-bail immobilier avec une entreprise.

A la suite de la résiliation du contrat de crédit-bail, une ordonnance de référé constata la mise en jeu de la clause résolutoire, ordonna l'expulsion du preneur et le condamna à payer 220 000 francs au titre de loyers impayés et d'indemnité d'occupation.

Le tribunal de commerce de Paris statuant au fond le 31 janvier 1996 a condamné le preneur au contrat de crédit-bail à payer au crédit-bailleur : plus de 3 000 000 de francs au titre de l'indemnité de résiliation contractuelle, majorée des sommes dues pour l'occupation des locaux du jour de la résiliation jusqu'à la libération effective des lieux, des sommes correspondantes à la différence entre les loyers dus et le montant fixé par le juge des référés et enfin 5 000 francs au titre de l'article 700 à une banque assignée en intervention forcée par le preneur pour la garantie des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre au titre du manquement à son obligation de conseil.

Le preneur au contrat de crédit-bail interjeta appel de cette décision, demandant la constatation de la nullité du contrat et la restitution de la quote-part des loyers versés correspondant à l'acquisition de l'immeuble. Subsidiairement, il réclamait également le débouté des demandes au titre des loyers, de l'indemnité de résiliation contractuelle et de l'indemnité d'occupation, plus subsidiairement encore la condamnation du crédit-bailleur et d'une banque à des dommages et intérêts en raison du manquement fautif à leur obligation de conseil d'un montant au moins égal aux sommes qui pourraient être mises à sa charge au titre notamment de l'indemnité d'occupation, et ordonner la compensation entre ces sommes.

La cour d'appel de Paris a confirmé le jugement du tribunal de commerce de Paris. Elle a tout d'abord rappelé que les contrats de crédit-bail immobilier prévoient les conditions de leur résiliation à la demande du preneur à peine de nullité conformément aux dispositions de la loi du 2 juillet 1966.

Or, dans le contrat de crédit-bail immobilier litigieux, une clause de résiliation à la demande du preneur prévoyait que celui-ci avait la faculté de demander la résiliation du contrat à partir de la 8^e année qui suivrait sa prise d'effet, l'indemnité de résiliation n'entraînant pas le paiement des sommes équivalentes à l'exécution du contrat jusqu'à son terme.

L'exception de nullité devait donc être écartée.

Pour admettre la validité des montants constituant l'indemnité de résiliation, la cour a retenu que le caractère manifestement excessif de l'indemnité contractuelle n'était pas établi. En effet, d'une part celle-ci avait été fixée par les parties et le preneur était dès lors parfaitement informé de son montant et d'autre part, le préjudice résultait de la perte de son investissement par la bailleuse et de la rémunération qu'elle était en droit d'attendre.

Enfin, relevant que la banque n'était pas intervenue au contrat de crédit-bail et s'était contentée de présenter le crédit-bailleur aux investisseurs et considérant qu'elle ne pouvait donc être débitrice d'une obligation de conseil, la cour a rejeté également la demande en garantie de l'appelant.