

Chronique de droit des sûretés



Nicolas Rontchevsky
Agrégé des Facultés de droit
Professeur



François Jacob
Maître de conférences
Université Robert Schuman (Strasbourg III)

I Sûretés personnelles

■ **Société civile immobilière. Cautionnement. Objet social (non). Conformité à l'intérêt social (non). Nullité**

Cass. 1^{re} civ., 13 mai 1998, SA Banque Paribas et autre c/SCI Fluvib et autres.

Dès lors que des banques créancières avaient souhaité obtenir une décision de cautionnement à l'unanimité des associés d'une SCI et que la volonté d'engager la SCI résultait de 75 % des associés, ce qui correspondait au montant des parts détenues par un seul associé, la cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant que la SCI n'était pas engagée dans un acte conforme à son objet social, que les qualités de bailleresse et de locataire des sociétés en cause ne leur conféraient pas nécessairement une identité d'intérêt, que le cautionnement hypothécaire avait été donné sans contrepartie immédiate pour la SCI et pouvait avoir pour conséquence d'entraîner la totalité de son patrimoine et que l'autorisation ainsi donnée avait pour seul but d'avantager l'associé qui l'avait votée.

Les critères de validité du cautionnement donné par une société civile continuent à faire difficulté (1) comme en témoigne un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 25 mars 1998 (2). Un rappel des données du problème et de la jurisprudence antérieure éclairera la solution retenue par l'arrêt.

On sait qu'il n'existe aucun texte spécial qui interdise ou limite l'octroi de garanties par les sociétés civiles et plus généralement par les sociétés de personnes (3). Mais ce n'est pas dire que la validité du cautionnement donné par une

société civile n'est soumise à aucune condition. En effet, en vertu du principe de la spécialité, la capacité d'une personne morale est liée à la réalisation de son objet social qui constitue en quelque sorte son programme d'activité (4). Il s'ensuit que les dirigeants d'une personne morale ne peuvent valablement engager celle-ci par un acte ne relevant pas de son objet social (5). Or le cautionnement des dettes de tiers ne rentre pas normalement dans l'objet social d'une société ou d'un autre groupement (6) et constitue de surcroît une opération de banque couverte par le monopole des établissements de crédit (7). Un groupement peut néanmoins valablement prévoir dans son objet social le cautionnement d'opérations déterminées par leur genre ou par leur espèce (8).

En l'absence d'une telle précision dans les statuts, la Cour de cassation a admis que le cautionnement pouvait se rattacher indirectement à l'objet social d'une société civile immobilière en raison de la «communauté d'intérêts» qui existait entre elle et la société commerciale débitrice (9). Il est vrai que les circonstances de cette affaire étaient très particulières : les deux sociétés étaient dirigées par la même personne, propriétaire de 90 % du capital de la SCI, et celle-ci avait donné en location son unique terrain à la société commerciale.

Enfin, même s'il ne rentre pas dans l'objet social, le cautionnement peut être autorisé par l'unanimité des associés dont le consentement peut s'exprimer dans le corps de l'acte en application de l'article 1854 du code civil (10).

Mais le rattachement du cautionnement à l'objet social n'est pas suffisant car il faut en outre qu'il présente un intérêt pour la société (11). L'arrêt de la troisième chambre civile du 25 mars 1998 se montre à cet égard très exigeant.

En l'occurrence, une SCI ayant pour objet la gestion d'un immeuble avait loué celui-ci à deux sociétés anonymes dont l'une avait par la suite acquis 75 % du capital de la SCI. L'assemblée générale extraordinaire de la SCI avait ensuite décidé d'autoriser celle-ci à donner un cautionnement hypothécaire (12) avec affectation de l'immeuble social en garantie de l'emprunt contracté auprès de deux banques par la société ano-

nyme associée à 75 %. A la suite de la défaillance de la société anonyme, les banques engageaient une procédure de saisie immobilière contre la SCI. Celle-ci et plusieurs de ses associés minoritaires avaient alors formé opposition à la sommation de payer délivrée à la SCI en invoquant la nullité de la décision de la délibération de l'assemblée générale ayant autorisé le cautionnement hypothécaire. La cour d'appel de Lyon avait fait droit à cette prétention. Le pourvoi formé contre cet arrêt est rejeté au motif qu'«*ayant relevé, par une appréciation souveraine des faits soumis à son examen, que les banques créancières avaient souhaité obtenir une décision de cautionnement à l'unanimité des associés et que la volonté d'engager la SCI résultait de 75 % des associés, ce qui correspondait au montant des parts détenues par la société Métravib (la société débitrice), la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions, a légalement justifié sa décision de ce chef en retenant que la SCI n'était pas engagée dans un acte conforme à son objet social, que les qualités de bailleuse et de locataire des sociétés en cause ne leur conféraient pas nécessairement une identité d'intérêt, que le cautionnement hypothécaire avait été donné sans contrepartie immédiate pour la SCI et pouvait avoir pour conséquence d'anéantir la totalité de son patrimoine et que l'autorisation ainsi donnée avait pour seul but d'avantager la société Métravib*».

Si la troisième chambre civile se retranche derrière l'appréciation souveraine des éléments de preuve soumis aux juges du fond, la formule «*a légalement justifié sa décision*» exprime l'approbation de la solution retenue par les juges du fond que la Haute juridiction reprend à son compte. Cet arrêt est donc sans doute le signe d'un durcissement de la position de la Cour de cassation quant aux conditions de validité d'un cautionnement donné par une société civile (13).

Il faut en effet souligner, en premier lieu, que l'arrêt semble exiger non plus une simple communauté d'intérêts, notion bien vaste (14), mais une identité d'intérêt entre la société caution et le débiteur garanti. Cette exigence semble faire écho aux observations d'un auteur (15) qui a suggéré de n'admettre la validité du cautionnement donné par une SCI qu'en présence d'une «forte» communauté d'intérêts entre celle-ci et le débiteur garanti.

En deuxième lieu, l'arrêt met en avant l'absence de contrepartie immédiate pour la société caution et les dangers de l'opération pour son patrimoine. L'exigence d'une contrepartie évoque la jurisprudence concernant l'abus de biens sociaux dans les groupes de société (16) et celle relative au cautionnement donné en période suspecte (17). Quant aux risques du cautionnement, l'arrêt les envisage sous l'angle du patrimoine social. Mais la Cour de cassation n'est sans doute pas non plus insensible à la protection des intérêts des associés minoritaires (18) qui n'ont pas autorisé le cautionnement et qui, en application de l'article 1857 du code civil, doivent répondre indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts dans le capital social à la date d'exigibilité de la dette ou au jour de la cessation des paiements (19).

L'arrêt souligne d'ailleurs, en dernier lieu, que l'autorisation de cautionner donnée par l'assemblée des associés avait pour seul but d'avantager l'associé majoritaire qui l'avait votée (20). En d'autres termes, le cautionnement ne présentait d'intérêt ni pour la société, ni pour les associés minoritaires.

Quoi qu'il en soit, la sécurité juridique n'est pas renforcée, bien au contraire, par cet arrêt qui invite à apprécier rigoureusement et au cas par cas la conformité du cautionnement à l'intérêt social (21). Le créancier qui souhaite bénéficier du cautionnement d'une société civile devra donc s'assu-

rer non seulement que l'octroi de la garantie entre dans l'objet social ou a été autorisé par l'unanimité des associés mais aussi que l'opération présente un intérêt immédiat pour la société caution.

N. R

(1) V. notamment A. Delfosse, Une SCI peut-elle se porter caution ? *Droit et patrimoine*, décembre 1994, p. 28 ; F. Lejeune, Cautionnement des SCI : le faux critère de l'intérêt social, *Droit et patrimoine*, juin 1996, p. 56 adde J. Honorat, Société et cautionnement : *Defrénois* 1982, art. 32970, p. 1569 ; J.-F. Barbiéri, Cautionnement et sociétés : dix ans de jurisprudence : *JCP* 1992, éd. E, *Cahiers de droit de l'entreprise* n° 2, spéc. II, A, p. 21 et s.

(2) *Bull. civ.*, III, n° 74 ; *Bull. Joly* 1998, p. 635, note A. Couret.

(3) V. cependant art. 212-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les sociétés civiles de construction-attribution.

(4) V. M. Cozian et A. Viandier, *Droit des sociétés, Litec*, 11^e éd., 1998, n° 150.

(5) V. notamment Cass. com., 26 janvier 1993 : *Rev. sociétés* 1993, p. 396, note J.-J. Barbiéri ; *Bull. Joly* 1993, p. 482, note P. Le Cannu ; *Dr. sociétés* 1993, n° 65, note Th. Bonneau, à propos d'un nantissement donné par une SNC sur son fonds de commerce pour garantir les dettes d'un associé ; CA Paris, 25 octobre 1994 : D. 1995, IR, p. 8, à propos d'un cautionnement donné par une organisation syndicale.

(6) V. en ce sens, Ph. Simler et Ph. Delebecque, *Droit civil, Les sûretés, La publicité foncière, Dalloz*, 2^e éd., 1995, n° 63 ; contra M. Cabrillac et Ch. Mouly, *Droit des sûretés, Litec*, 4^e éd., 1997, n° 116, qui estiment que le cautionnement «entre indirectement mais certainement dans l'objet des sociétés».

(7) V. art. 3 alinéa 1^{er} de la loi bancaire du 24 janvier 1984.

(8) V. par exemple, Cass. 1^{re} civ., 19 mai 1987 : D. 1987, SC., p. 445, obs. L. Aynès ; *Rev. sociétés* 1988, p. 78, note Y. Guyon et sur renvoi, CA Rouen, 8 novembre 1988 : *RTD Com.* 1990, p. 422, obs. E. Alfandari et M. Jeantin, pour le cas d'un cautionnement donné par une société civile pour garantir un prêt octroyé au mari de la gérante de la société après que les associés aient décidé d'adopter la faculté de cautionnement à l'objet social.

(9) V. Cass. 1^{re} civ., 15 mars 1988 : D. 1988, S.C., p. 273, obs. L. Aynès ; *Rev. sociétés* 1988, p. 415, note Y. Guyon.

(10) V. en ce sens Cass. 3^e civ., 4 février 1971 : *Rev. sociétés* 1971, p. 595, note M. Guilberteau ; Cass. 1^{re} civ., 20 octobre 1992 : *Bull. Joly* 1992, p. 1311, note D. Lepeltier ; *RTD Com.* 1993, p. 333, obs. E. Alfandari et M. Jeantin.

(11) V. notamment en ce sens, L. Aynès, *Droit civil, Sûretés, Publicité foncière, Cujas*, 9^e éd., 1998, n° 218 ; Y. Guyon, note préc. à la *Rev. sociétés* 1988, p. 81 ; J.-F. Barbiéri, art. préc. au *JCP* 1992, éd. E, p. 22, col. 1.

(12) Les termes cautionnement hypothécaire sont équivoques car ils désignent, selon certains, l'addition d'un cautionnement personnel et d'une hypothèque (L. Aynès, op. cit., n° 150) et pour d'autres une hypothèque fournie par une autre personne que le débiteur (Ph. Simler et Ph. Delebecque, op. cit., n° 18, note 1).

(13) V. en ce sens A. Couret, note préc., p. 638.

(14) V. J.-F. Barbiéri, art. préc. au *JCP* 1992, éd. E, p. 22, col. 2.

(15) Y. Guyon, note préc. à la *Rev. sociétés* 1988, p. 418.

(16) V. en ce sens, A. Couret, note préc., p. 638 ; sur l'abus de biens sociaux dans les groupes de sociétés, V. Cass. crim., 4 février 1985 : *Rev. sociétés* 1985, p. 648, note B. Bouloc ; Cass. crim., 4 septembre 1996 : *Bull. Joly* 1997, p. 107, note N. Rontchevsky.

(17) V. Cass. com., 14 février 1989 : D. 1989, SC, p. 295, obs. L. Aynès.

(18) Comme le souligne M. Guyon (note préc. à la *Rev. sociétés* 1988, p. 419), les associés minoritaires et les créanciers sociaux sont «trop souvent victimes de cautionnements abusivement donnés par des sociétés civiles».

(19) Sur la responsabilité indéfinie et conjointe des associés de société civile, V. notamment M. Cozian et A. Viandier, op. cit., n° 1502.

(20) On peut d'ailleurs se demander si la décision de l'assemblée extraordinaire autorisant la société à souscrire le cautionnement n'aurait pas pu être annulée sur le terrain de l'abus de majorité (sur cette notion, V. notamment M. Cozian et A. Viandier, op. cit., n° 470).

(21) V. en ce sens, A. Couret, note préc., p. 639.