

Chronique de *Droit* *des Sûretés*



NICOLAS RONTCHEVSKY
Agrégré des Facultés de droit
Professeur*



FRANÇOIS JACOB
Agrégré des Facultés de droit
Professeur*

*Centre de droit des affaires
de l'Université Robert Schuman (Strasbourg III)



ANDRÉ PRÜM
Agrégré des Facultés de droit
Professeur
Université Nancy II
Centre de recherche de droit privé

II Sûretés réelles

Crédit-bail immobilier. Nullité prévue par l'article 1-2 alinéa 2 de la loi du 2 juillet 1966. Nullité relative. 1°) Irrecevabilité de l'action en nullité exercée par un associé de la société ayant passé le contrat de crédit-bail immobilier. 2°) Prescription de l'action en nullité engagée par la caution d'un crédit-preneur plus de cinq ans après la conclusion du contrat.

Cass. 3^e civ., 28 mars 2001, n° 436 FS-P+B, M. Segard, ès qualité et autres c/Sté Sophia Mur.

Cass. 3^e civ., 4 avril 2001, n° 583 FS-P+B, Sté Pargest c/Sté Batimap Sicomi et autres.

En l'état d'un contrat de crédit-bail immobilier, dont la nullité édictée par l'article 1-2, alinéa 2, de la loi du 2 juillet 1966 est une nullité relative, conclu par une société civile immobilière, pour lequel la clause résolutoire a été déclarée acquise, l'associé de la société civile immobilière, poursuivi sur le fondement de l'obligation résultant de sa qualité d'associé, n'est pas recevable à remettre en cause le contrat passé par la société civile immobilière (1^{re} espèce).

Ayant relevé que c'était la caution d'un crédit-preneur qui avait assigné les crédits-bailleres en nullité du contrat de crédit-bail devant le tribunal de commerce, une cour d'appel a pu en déduire qu'elle ne pouvait se prévaloir d'une quelconque exception et que son action, intentée plus de cinq ans après la conclusion du contrat était prescrite (2^e espèce).

La Cour de cassation a déjà eu l'occasion d'affirmer que l'absence dans un contrat de crédit-bail immobilier d'une faculté effective de résiliation anticipée au profit du

crédit-preneur (cf. art. 1-2 L. n° 66-455 du 2 juillet 1966, devenu art. L. 313-9 al. 2 C. monétaire et financier) est sanctionnée par une nullité relative¹. Un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 28 mars 2001 en tire les conséquences en ce qui concerne le titulaire du droit d'invoquer la nullité. Cette décision doit être rapprochée de celle rendue par la même chambre, quelques jours plus tard, le 4 avril 2001, au sujet de l'action en nullité d'un contrat de crédit-bail engagée par la caution du crédit-preneur.

Dans la première affaire, trois sociétés civiles immobilières (SCI) ont chacune conclu un contrat de crédit-bail immobilier avec une autre société. Les SCI n'ayant pas respecté leurs engagements, le crédit-bailleur a fait jouer la clause résolutoire stipulée dans chacun des trois contrats qui a été déclarée acquise et, en conséquence, l'expulsion des SCI a été ordonnée. Par la suite, après délivrance de commandements de payer aux trois SCI, en application des articles 1857 et 1858 du Code civil, le crédit-bailleur a assigné une SARL, associée de chaque SCI, en paiement des sommes restant dues par celles-ci, à proportion de ses parts dans leur capital. L'associée des SCI a alors invoqué la nullité des contrats de crédit-bail en se fondant sur les dispositions de l'article 1-2 de la loi du 2 juillet 1966. La Cour d'appel de Paris a écarté cet argument et fait droit à la demande du crédit-bailleur au motif que, n'ayant pas été partie aux contrats de crédit-bail, l'associée des SCI n'était pas recevable à remettre en cause leur validité. Le pourvoi formé contre cette décision faisait valoir que les associés d'une société civile qui sont poursuivis en paiement des dettes de celle-ci peuvent soulever la nullité d'un contrat invoqué au soutien de la demande et conclu par la personne morale au lieu et place de laquelle ils sont assignés, et soutenait qu'en tout

état de cause, toute personne tenue au paiement de la dette d'un tiers peut opposer au créancier, qui lui en demande directement le paiement, les moyens de défense au fond inhérents à la dette, à l'exclusion seulement des exceptions qui sont purement personnelles au débiteur.

Ces arguments n'ont pas convaincu la troisième chambre civile de la Cour de cassation qui, par un arrêt du 28 mars 2001², rejette le pourvoi en jugeant «*qu'ayant relevé, à bon droit, que la nullité du contrat de crédit-bail édictée par l'article 1-2, alinéa 2, de la loi du 2 juillet 1966 relatif aux conditions de résiliation anticipée des conventions à la demande du crédit-preneur est une nullité relative, a justement retenu que la société Oregon Maine (l'associée des SCI) n'était pas poursuivie sur le fondement du contrat de crédit-bail mais qu'elle était tenue sur le fondement de l'obligation résultant de sa qualité d'associé, la cour d'appel en a exactement déduit que la société Oregon Maine n'était pas recevable à remettre en cause le contrat passé par les SCI*».

Au premier abord, cette solution paraît à l'abri de la critique. Il est en effet admis que la nullité relative est une nullité de protection de sorte qu'elle ne peut en principe être invoquée que par la ou les personnes que la loi a voulu protéger et n'est ouverte à aucun autre intéressé³. A cet égard, si l'action en nullité relative peut être exercée par un tiers au contrat lorsque c'est lui que la loi protège⁴, la Cour de cassation a déjà précisé que la nullité édictée par l'article 1-2 alinéa 2 de la loi du 2 juillet 1966 est destinée à protéger les droits du crédit-preneur⁵. Elle en déduit logiquement, dans l'arrêt commenté, que l'associé d'une société qui a passé un contrat de crédit-bail n'a pas qualité pour demander la nullité prévue par le texte.

La solution est cependant très sévère en l'espèce pour l'associée des trois SCI qui ont passé les contrats de crédit-bail litigieux car elle répond indéfiniment des dettes de ces sociétés à proportion de ses parts dans leur capital social, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements (cf. art. 1857 C. civ.)⁶. Cette obligation aux dettes sociales qui pèse sur l'associé d'une société civile conduit du reste souvent à le comparer à une caution non solidaire⁷ puisque, comme celle-ci, il peut invoquer le bénéfice de division et le bénéfice de discussion (cf. art. 1858 C. civ.). La société associée des SCI avait donc bien en l'espèce un intérêt actuel, positif et légitime (cf. art. 31 NCPC)⁸ à demander l'annulation des contrats de crédit-bail immobilier litigieux dont elle devait en fin de compte assumer la charge en proportion de ses parts dans le capital des SCI. Le droit d'agir en nullité des contrats lui est pourtant refusé. En revanche, la caution du crédit-preneur peut, quant à elle, invoquer la nullité relative prévue par la loi du 2 juillet 1966 comme le montre un autre arrêt rendu par la troisième chambre civile le 4 avril 2001⁹.

En l'espèce, une société qui s'est portée caution du paiement des loyers d'un crédit-bail a assigné les sociétés de crédit-bail en nullité de ce contrat et de son engagement de caution en se fondant là encore sur les dispositions de l'article 1-2 alinéa 2 de la loi du 2 juillet 1966.

La Haute juridiction approuve la Cour d'appel de Paris d'avoir déclaré cette action irrecevable en énonçant «*qu'ayant relevé que c'était la société Pargest (la caution) qui avait assigné les crédits-baillereses en nullité du contrat de crédit-bail devant le tribunal de commerce, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a pu en déduire*

qu'elle ne pouvait se prévaloir d'une quelconque exception et que son action, intentée plus de cinq ans après la conclusion du contrat, était prescrite».

Autrement dit, la caution peut invoquer la nullité relative de l'article 1-2 alinéa 2 de la loi du 2 juillet 1966 par voie d'action mais à condition d'agir dans le délai de cinq ans à compter de la conclusion du contrat¹⁰. Passé ce délai, elle ne peut invoquer la nullité que par voie d'exception, c'est-à-dire comme moyen de défense à une action engagée par le crédit-bailleur¹¹.

Le droit reconnu à la caution d'invoquer la nullité du contrat de crédit-bail résulte incontestablement des dispositions de l'article 2036 du Code civil qui lui permet d'opposer au créancier toutes les exceptions affectant l'obligation principale, sauf celles qui sont purement personnelles au débiteur¹². Mais on comprend mal, dans ces conditions, que la Cour de cassation refuse à l'associé d'une société civile, dont la situation est très proche de celle d'un garant, ce qui est accordé à la caution. Il faut du reste souligner que, paradoxalement, l'associé d'une société civile ayant conclu un contrat de crédit-bail immobilier pourra invoquer la nullité dudit contrat lorsqu'il se sera porté caution envers le crédit-bailleur des dettes résultant de cet engagement¹³, alors qu'il ne pourra pas s'en prévaloir s'il n'est tenu au paiement qu'en application de l'obligation indéfinie au passif social.

Il apparaît ainsi qu'il serait parfois opportun d'accorder le droit d'invoquer la nullité relative à d'autres personnes que celles directement protégées par la loi¹⁴. La Cour de cassation pourrait notamment généraliser la solution posée par l'article 2036 du Code civil et reconnaître à toute personne tenue de la dette d'un tiers le droit d'invoquer les moyens de défense au fond inhérents à la dette, à l'exclusion des exceptions qui sont purement personnelles au débiteur.

En l'état, l'associé d'une société civile tenu des dettes résultant d'un contrat de crédit-bail immobilier passé par celle-ci ne peut qu'inciter la société à demander la nullité de l'acte¹⁵, par exemple en prenant en charge les frais de l'action.

■
N. R.

¹ V. Cass. 3^e civ., 15 mai 1996, *Bull. civ. III*, n° 116 ; Contrats, concurrence, consommation 1996, n° 138, note L. Leveneur ; Cass. 3^e civ., 4 octobre 2000, *Bull. civ. III*, n° 157 ; *Banque & droit* novembre-décembre 2000, p. 49, 1^{re} espèce, obs. N. R.

² *Bull. civ. III*, n° 39.

³ V. F. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette, *Droit civil, Les obligations*, *Dalloz*, 7^e éd., 1999, n° 370 ; Ph. Malaurie et L. Aynès, *Droit civil, Les obligations*, *Cujas*, 10^e éd., 1999-2000, n° 561 ; D. Veaux, *J.-Cl. civil*, art. 1304 à 1314, Fasc. 40, n° 4 et s.

⁴ V. Ph. Malaurie et L. Aynès, *op. cit.*, n° 561 et D. Veaux, art. préc., n° 11 qui citent notamment les dispositions de l'article 595 du Code civil permettant au nu-proprétaire de demander l'annulation des baux ruraux ou commerciaux passés par l'usufruitier sans son accord, ni autorisation de justice.

⁵ V. Cass. 3^e civ., 15 mai 1996 et 4 octobre 2000, préc.

⁶ V. D. Gibrila, *L'obligation aux dettes sociales dans les sociétés civiles*, *Defrénois* 1998, art. 36808, p. 625 ; A. Bougnoux, *J.-Cl. Sociétés Traité*, Fasc. 48-60, n° 43 et s.

⁷ V. M. Cozian, A. Viandier et F. Deboissy, *Droit des sociétés*, *Litec*, 13^e éd., 2000, n° 1502.

⁸ Sur les caractères exigés de l'intérêt, V. J. Vincent et S. Guinchard, *Procédure civile*, *Dalloz*, 25^e éd., 1999, n° 102 et s.

⁹ *Bull. civ. III*, n° 46.

¹⁰ Sur le point de départ de la prescription quinquennale, V. déjà Cass. 3^e civ., 4 octobre 2000, préc.

¹¹ Sur le jeu de l'exception de nullité en matière de crédit-bail immobilier, V. Cass. 3^e civ., 4 octobre 2000, *Bull. civ. III*, n° 156 ; *Banque & droit* novembre-décembre 2000, p. 49, 2^e espèce, obs. NR.

¹² V. Ph. Simler et Ph. Delebecque, *Droit civil, Les sûretés, La publicité foncière*, *Dalloz*, 3^e éd., 2000, n° 28.

¹³ Il est fréquent en pratique que les associés d'une société civile se portent caution solidaire des engagements pris par la société envers un tiers, ce qui a pour effet de donner à celui-ci une garantie supérieure à celle offerte par la loi (v. A. Bougnoux, art. préc., n° 48).

¹⁴ La doctrine (v. notamment D. Veaux, art. préc., n° 2 et 26) relève d'ailleurs que l'opposition entre nullité relative et nullité absolue a perdu beaucoup de sa rigueur en ce qui concerne les personnes habilitées à se prévaloir de la nullité et relève qu'il existe des nullités relatives «élargies» en ce sens qu'elles peuvent être invoquées par d'autres personnes que celles directement protégées par la loi (cf. art. 1398 et 1399 C. civ. concernant le droit de demander la nullité du contrat de mariage pour cause d'incapacité).

¹⁵ Il ne semble pas que la nullité du contrat puisse être invoquée par l'associé par la voie de l'action oblique (art. 1167 C. civ.) dans la mesure où il ne dispose pas d'une créance certaine, liquide et exigible contre la société.