

Sommaires de jurisprudence



Jean-Louis Guillot

Bourse

**SCI. Appel public à l'épargne.
Nullité des souscriptions. Prescription de
l'action en nullité des souscriptions (oui).
Applicabilité de la courte prescription de
l'article 1844-14 du code civil (oui).
Démarchage financier (non).
Manquement au devoir de conseil (non).
Obligation de résultat quant
à la rentabilité du produit (non)**

*Tribunal de grande instance de Paris, 9^e chambre, 2^e section
du 26 février 1999.*

*Aff. Bonnet, Henocq, Mourot, etc. c/SCI du Canal, Sogeservice
et Société générale.*

Plusieurs associés de cinq SCI avaient assigné une banque, sa filiale chargée de la gestion des SCI, ainsi que les SCI dans lesquelles ils étaient associés, en vue de voir prononcée la nullité de leurs contrats de souscriptions en se fondant sur la violation des règles régissant l'appel public à l'épargne. Une association de consommateur créée pour la circonstance par les demandeurs était intervenue plus tard en cours de procédure.

Les demandeurs soutenaient que l'intervention de la banque suffisait, à elle seule, pour établir que le placement des parts de SCI était effectué par appel public à l'épargne. Ils se fondaient sur l'article 1 alinéa 1 de la loi du 31 décembre 1970 encore en vigueur à l'époque des souscriptions, ainsi que sur les dispositions de l'article 1841 du code civil, qui interdit aux sociétés n'y ayant pas été autorisées par la loi de faire publiquement appel à l'épargne ou d'émettre des titres négociables, à peine de nullité des contrats conclus ou des titres émis. Ils soutenaient en outre que les deux critères de l'appel public à l'épargne posés par l'article 72 de la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales et l'article 2 de l'arrêté du 3 mars 1992 portant homologation du règlement n° 92-02 de la Cob étaient réunis, à savoir le recours pour le placement des titres à un établissement financier et la diffusion de valeurs mobilières au-delà d'un cercle restreint de 300 personnes. S'agissant, selon les demandeurs, d'un groupe homogène de 27 SCI regroupant plus de 800 associés, dont les titres avaient été

placés par l'intermédiaire d'une banque, les critères caractéristiques d'un appel public à l'épargne étaient réunis. Les demandeurs reprochaient enfin aux sociétés défenderesse de leur avoir fait souscrire des parts de SCI au lieu de parts de SCPI, et d'avoir manqué à leur obligation d'information et de conseil en n'ayant pas attiré l'attention des souscripteurs sur les risques encourus en cas de placement en parts de SCI.

Pour leur défense, la banque et sa filiale faisaient tout d'abord valoir que l'action des demandeurs était couverte soit par la prescription triennale de l'article 1844-14 du code civil, soit par la prescription quinquennale de l'article 1304 du code civil. Au fond, elles soutenaient pour l'essentiel que les placements dont il s'agit n'étaient que des placements privés, destinés à un cercle restreint d'investisseurs. En toute hypothèse, la présence d'un établissement financier dans le circuit de placement des parts ne pouvait suffire à caractériser l'existence d'un appel public à l'épargne. Même si les parts de SCI avaient été placées par l'intermédiaire du réseau de la banque, ce placement était effectué dans le cadre d'opérations privées, sans qu'il y ait eu démarchage ou publicité, c'est-à-dire sans sollicitation de l'épargne publique. Dès lors, les placements contestés n'avaient pas enfreint les règles relatives à l'appel public à l'épargne. Les défendeurs, enfin, arguaient du fait que les notes de présentation remises aux investisseurs pour chaque SCI, qui comportaient chacune leurs spécificités, étaient très complètes et que les perspectives de rentabilité annoncées étaient cohérentes au moment du placement. En conséquence, ils ne pouvaient être tenus pour responsables du revers de fortune conjoncturel lié au retournement du marché de l'immobilier.

Le tribunal a tout d'abord jugé que l'action des demandeurs était couverte par la prescription triennale de l'article 1844-14 du code civil, qui s'applique bien à une demande de nullité des parts sociales. Ensuite, le magistrat a estimé que les notes d'informations remises aux souscripteurs étaient claires, de sorte qu'elles ne pouvaient faire naître la confusion dans l'esprit des demandeurs quant à la nature de leur investissement et la portée de la responsabilité encourue par les associés. Enfin, le juge a retenu qu'aucune négligence ne pouvait être relevée à l'égard du gérant, qui n'était d'ailleurs pas tenu à une obligation de résultat quant à la performance du placement. L'action de l'association de consommateur a, quant à elle, été déclarée nulle pour des questions de procédure.