



Validité de la caution donnée par une société civile

Revirement de jurisprudence ou retour aux sources

La cour de cassation va-t-elle réveiller une crise du crédit immobilier avec une jurisprudence qui nous paraît inadaptée aux situations de fait

Encore une nouvelle insécurité fiscale et juridique à la française

La Cour de cassation a jugé le 12 septembre 2012 que le cautionnement hypothécaire consenti par tous les associés d'une société civile immobilière sur son unique bien immobilier, en garantie d'un prêt qui n'entre pas dans son objet social, n'est valide que s'il n'est pas contraire à son intérêt social

(Cass. civ., arrêt du 12 septembre 2012, n°11-17948).

Le cautionnement, même accordé par le consentement unanime des associés, n'est pas valide s'il est contraire à son intérêt social. Une garantie consentie par une société civile immobilière est contraire à son intérêt social dès lors que la valeur de son unique bien immobilier est inférieure au montant de son engagement et qu'en cas de mise en jeu de la garantie, son entier patrimoine doit être réalisé, ce qui est de nature à compromettre son existence même (Cass. civ., arrêt du 12 septembre 2012, n°11-17948).

Dans cet arrêt, la cour vise l'article 1849 du code civil qui dispose

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

La solution aurait elle été différente si la cour avait visé l'article 1933 du code civil Qui dispose

Toute société doit avoir un objet licite et être constituée dans l'intérêt commun des associés. »

Or en l'espèce, la caution avait bien été donnée dans l'intérêt commun des associés

La stricte application de cet arrêt ne va-t-il pas remettre en cause les nombreuses cautions hypothécaires accordées par des sociétés civiles immobilières et ce conformément à des solutions légales et bien adaptées aux anciennes

jurisprudences

Déjà des banques menacent de résilier ce type de crédit et ce sans que les associés puissent apporter d'autres formes de garantie.

Va t on vers des défauts généralisés ??

Une caution garantie par des parts de SCI a t elle la même "solidité financière" qu'une caution hypothécaire ?

Quelle sera la nécessaire réponse des pouvoirs publics ??

Le trésor public sentant le danger d'une remise en cause brutale d'une pratique légale parfaitement rodée a livré **sa prudente appréciation de sioux** par un BOI du 5 février 2014

Sûretés et garanties du recouvrement - Cautionnement
- Règles de validité de droit commun des contrats

[BOI-REC-GAR-20-40-10-10 du 5 février 2012](#)

**La pratique actuelle
Revirement de jurisprudence ou retour à la source ???**

Traditionnellement, toutes les chambres de la Cour de cassation validaient les sûretés consenties par une société civile au profit d'un tiers sous trois conditions alternatives clairement exprimées.

Le fondement juridique était le principe que » Toute société doit avoir un objet licite et être constituée dans l'intérêt commun des associés. » rappelé [par l'article 1933 du code civil](#)

Ainsi, suffisait-il pour la sûreté soit valable

- Soit qu'elle entre expressément dans l'intérêt social de la société garante (conformément à l'article 1849 du Code civil, applicables aux sociétés civiles) ;

[Cour de Cassation, Ch com du 28 mars 2000, 96-19.260, Publié au bulletin](#)

Justifie légalement sa décision de déclarer valable le cautionnement consenti par une société civile immobilière (SCI) en garantie d'un prêt accordé à une société à responsabilité limitée une cour d'appel qui, faisant ainsi application [des articles 1852 et 1854 du Code civil](#), relève que la SCI avait donné tous pouvoirs à sa gérante à l'unanimité au cours d'une assemblée générale extraordinaire pour accorder le cautionnement et dès lors **qu'il n'était pas allégué que le cautionnement était contraire à l'intérêt social**

- Soit qu'elle caractérise une « **communauté d'intérêt** » de la société civile et du débiteur garanti ;

- Soit enfin qu'elle résulte du **consentement unanime** des associés de la société garante (conformément aux articles 1852 et 1854 du Code civil).

-

[Cour de cassation, Chciv 1, 8 novembre 2007, 04-17.893, Publié au bulletin](#)

Le cautionnement donné par une société n'est valable que s'il entre directement dans son objet social ou s'il existe une communauté d'intérêts entre cette société et la personne cautionnée ou encore s'il résulte du consentement unanime des associés. Ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui condamne une société sur le fondement du cautionnement qu'elle avait souscrit en garantie d'une dette personnelle de son gérant, sans préciser que le cautionnement de cette société remplissait l'une de ces conditions

[Cour de cassation, , Ch com 15 avril 2008, 06-18.294, Inédit](#)

Dans cet arrêt, La cour vérifie méthodiquement l'existence de ces trois conditions alternatives dans trois attendus successifs.

Le système ainsi mis en place et dégagé au fil d'une jurisprudence nourrie était simple et offrait aux parties une grande sécurité juridique. En pratique, les banques demandaient le consentement unanime des associés et bénéficiaient ainsi d'une sûreté valable.

Reirement de jurisprudence ou retour à la source ???

Le précédent de 2011

L'arrêt de la chambre commerciale de la Cour de cassation du 8 novembre 2011 opère t il un revirement de jurisprudence en affirmant que, pour être valable, le consentement d'une sûreté par une société civile doit « *non seulement résulter du consentement unanime des associés, mais également être conforme à son intérêt social* ». (lire l'arrêt de 28.03.00)

[Cour de cassation, Chcom 8 novembre 2011, 10-22.944, Inédit](#)

Dans les faits visés par cet arrêt, l'immeuble donné en garantie par la société civile était son unique bien immobilier ; dans sa motivation, la Cour de cassation souligne que le patrimoine de la société était exposé à une disparition totale sans aucune contrepartie pour la société, l'opération garantie ne lui apportant « *aucune ressource, mais [grevant] (...) très lourdement son patrimoine, exposé à une disparition totale (...), au risque donc de l'existence même de la société garante* ».

Une année plus tard, la **troisième chambre civile** de la Cour de cassation se rallie à cette nouvelle position par un arrêt en date du 12 septembre 2012 en affirmant que le « *cautionnement [hypothécaire] même accordé par le consentement unanime des associés n'est pas valide s'il est contraire à l'intérêt social* ».

Dans cet arrêt, la troisième chambre reproche aux juges du fond de ne pas avoir vérifié que la garantie accordée était proportionnée au patrimoine de la société

garante : l'immeuble constituait le seul bien de la société civile, et sa valeur était inférieure au montant de son engagement. C'est ce que la Cour de cassation exprime dans sa motivation, en prenant le soin de relever que la sûreté en cause portait sur le seul actif de la société et qu'elle était d'un montant supérieur à la valeur de cet actif, ce qui était de nature à remettre en cause l'existence même de la société.

En conclusion sans remettre en cause le régime traditionnel exigeant le respect d'une des trois conditions alternatives, ces nouvelles jurisprudences se basent sur la notion d'intérêt social pour instaurer de nouveaux critères à prendre en considération :

- L'arrêt de 2011 exige que la sûreté soit conforme à l'intérêt social de la société garante et qu'elle tire une contrepartie réelle à l'engagement souscrit ;
- L'arrêt de 2012 ajoute que, nonobstant la conformité à l'intérêt social et l'existence d'une contrepartie, encore faut-il que cette dernière soit suffisante et proportionnelle à l'engagement souscrit par la société civile.

Cette évolution jurisprudentielle fait courir un risque important d'annulation de nombreuses sûretés accordées en garantie de la dette de tiers sur le fondement désormais insuffisant de la jurisprudence traditionnelle.

Cette évolution nous semble de plus totalement inadaptée à la situation des sociétés civils alors que le risque du créancier est limité par l'

Article 1858 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [Loi 78-9 1978-01-04 JORF 5 janvier 1978 rectificatif JORF 15 janvier, 12 mai 1978 en vigueur le 1er juillet 1978](#)

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale