

La mise en demeure adressée au garant financier fait courir des intérêts moratoires au taux légal

AJDI 2009 p.221

Moussa Thiouye, Maître de conférences à l'université Toulouse Capitole, chargé de cours à l'IEJUC

Voilà une importante décision qui apporte, à propos de la garantie financière exigée des personnes exerçant des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce (art. 3, 2°, L. n° 70-9 du 2 janv. 1970 et art. 17 à 48 Décr. n° 72-678 du 20 juill. 1972), une précision non négligeable formulée dans un attendu liminaire qui a toutes les allures d'un attendu de principe : « *Dès lors que les conditions de mise en œuvre de cette garantie financière sont réunies, la mise en demeure adressée au garant, dont l'obligation se borne au paiement d'une certaine somme, fait courir des intérêts au taux légal à la charge de ce dernier.* » S'agissant d'un arrêt de cassation qui a été rendu en formation solennelle et, de surcroît, honoré d'une publication au *Bulletin des arrêts de la Cour de cassation*, la décision rapportée est sans aucun doute d'une grande portée juridique tant sous l'angle théorique que sur le plan pratique.

En l'espèce, M^{me} X. avait, par l'intermédiaire de la société Malek Debord, vendu un fonds de commerce moyennant un prix de 370 000 F qui, séquestré entre les mains de cette société, avait été détourné. Alors confrontée à la liquidation judiciaire ultérieure de cette agence immobilière, M^{me} X. avait alors adressé, le 23 décembre 1992, une mise en demeure de payer à la caisse de garantie financière sachant que, non sans quelques péripéties, le séquestre répartiteur désigné en référé avait procédé à une répartition partielle des sommes disponibles sur le compte séquestre de la société garantie en versant la somme de 26 804,48 € à M^{me} X. Mais, après avoir obtenu de la caisse de garantie, à la suite d'une action en référé, le versement d'une somme de 20 380,63 € à titre provisionnel, M^{me} X. avait assigné ledit garant, notamment, afin de : *primo*, voir fixer sa créance à la somme de 56 406,14 € ; *secundo*, se voir donner acte de ce que la personne garantie lui restait redevable de 9 221,03 € ; *tertio*, faire condamner la caisse de garantie à lui payer cette somme ainsi que les intérêts au taux légal produits par la somme de 56 406,14 € à compter du 23 décembre 1992. La cour d'appel de Paris, après avoir fixé la créance de M^{me} X. conformément à sa demande, avait alors condamné la caisse de garantie à lui payer la somme de 9 221,03 €. En revanche, les juges parisiens la déboutèrent de sa demande en paiement d'intérêts moratoires aux motifs, d'une part, que la garantie financière accordée par la caisse s'analysait en un cautionnement des fonds non représentés par ses adhérents à l'exclusion de toute autre somme et que, d'autre part, cette caisse de garantie, dont la responsabilité personnelle n'était pas en l'espèce recherchée, n'était pas tenue des intérêts des fonds cautionnés au titre des articles 2015 [actuel art. 2292] et 1153 du code civil qui n'étaient pas applicables à la garantie mise en œuvre. D'où le pourvoi en cassation formé par M^{me} X. et, en écho à cette action, l'arrêt de cassation rendu par la première chambre civile de la Cour de cassation sous le visa de l'article 1153 du code civil et, ensemble, de l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des articles 39 et 42 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 dans leur rédaction applicable en la cause. En effet, après avoir posé « *qu'il résulte de ces textes que la*

garantie financière exigée des personnes exerçant des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce s'applique à toute créance ayant pour origine un versement ou une remise effectué à l'occasion de l'une de ces opérations, que cette garantie joue sur les seules justifications que la créance soit certaine, liquide et exigible et que la personne garantie soit défaillante, et que, dès lors que les conditions de mise en œuvre de cette garantie financière sont réunies, la mise en demeure adressée au garant, dont l'obligation se borne au paiement d'une certaine somme, fait courir des intérêts au taux légal à la charge de ce dernier », la haute juridiction en a déduit une censure sans équivoque de l'arrêt attaqué pour violation de la loi. Selon elle, en statuant comme elle l'a fait, « alors que, si la caisse de garantie ne pouvait être tenue du paiement d'intérêts moratoires sur les sommes versées par le séquestre répartiteur, le retard qu'elle a apporté au paiement du solde de la dette la rendait débitrice de tels intérêts sur celui-ci, la cour d'appel a violé les textes susvisés ». Ainsi, dès lors que l'on est dans le champ d'application de la garantie financière et que toutes ses conditions de mise en œuvre sont réunies (conditions de fond, de délai et de mise en demeure), le garant financier devient redevable, en cas de retard dans l'exécution de son obligation de remboursement, de dommages-intérêts au taux légal « sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte ».

Par la solution ainsi retenue, la décision rapportée s'inscrit indéniablement dans la tendance jurisprudentielle très soucieuse d'assurer l'efficacité de la garantie financière qui est un instrument juridique destiné à protéger la clientèle des intermédiaires immobiliers contre les détournements et dissipations de fonds dont ces derniers pourraient se rendre auteurs par leur indélicatesse ou leur infortune. A ce titre, on sait que la jurisprudence rappelle régulièrement, dans le sillage des textes (art. 3 L. 2 janv. 1970 et art. 39 et 42 Décr. 20 juill. 1972), que la garantie financière, qui est applicable à toute créance ayant pour origine un versement ou une remise effectué à l'occasion de l'une des opérations visées à l'article 1^{er} de la loi Hoguet, est appelée à jouer dès lors qu'il est justifié, d'une part, que la créance litigieuse est certaine, liquide et exigible, et que, d'autre part, la personne garantie est défaillante (Civ. 1^{re}, 21 oct. 2003, AJDI 2004. 315, obs. Thioye ; Civ. 3^e, 7 avr. 2004, *ibid.* 2004. 575, obs. M. Thioye ; Civ. 1^{re}, 3 avr. 2007, *ibid.* 2007. 858, obs. Thioye). On sait aussi que cette garantie a été expressément élevée par la Cour de cassation au rang de garantie autonome qui, même si elle en emprunte la technique, n'est pas, du point de vue de son régime, juridiquement assimilable à un banal cautionnement (Cass., ass. plén., 4 juin 1999, RDI 1999. 438, obs. Tomasin ; Com. 15 févr. 2000, *ibid.* 2000. 371, obs. Tomasin ; Civ. 1^{re}, 12 déc. 2000, AJDI 2001. 730, obs. Thioye ; 25 juin 2002, *ibid.* 2003. 529, obs. Thioye). Si l'on ajoute à cela la règle logique selon laquelle le garant financier qui commet une faute en usant de moyens pour retarder, voire éviter le remboursement du créancier de l'intermédiaire garanti doit en répondre si un préjudice est causé (Paris, 15^e ch. B, 18 déc. 1998, *Caisse de garantie FNAIM c/ Legoubin*, Juris-Data, n° 023699), on ne peut qu'inciter les établissements de garantie financière à se garder de toutes manœuvres dilatoires dans la mise en œuvre de cette garantie dès l'instant où l'existence de leur obligation de couverture et de règlement ne leur paraît pas sérieusement contestable.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat d'entremise * Séquestre * Prix de vente