

La Cour de cassation rappelle que le cautionnement consenti par une société civile immobilière à une autre société ne doit pas être contraire à l'intérêt social

Pour des raisons principalement fiscales, il arrive que les associés d'une société commerciale créent parallèlement une société civile immobilière (SCI) qui détient les locaux et les donne à bail à la société d'exploitation. Lorsque la société commerciale a besoin de crédit et contracte un prêt, ses associés sont naturellement enclins à faire cautionner ce prêt par la SCI. Lorsque ce cautionnement (ou toute autre sûreté) n'entre pas dans l'objet social de la SCI – ce qui est très souvent le cas –, il faut, pour qu'il soit valable, que les associés de la SCI y aient unanimement consenti. Mais il faut également que le cautionnement ne porte pas atteinte à l'intérêt social de la SCI.

C'est ce que vient de réaffirmer la Cour de cassation dans une affaire où une SCI avait consenti un cautionnement hypothécaire en garantie d'un prêt souscrit par une société commerciale.

Ce cautionnement, qui n'entrait pas dans l'objet de la SCI, avait été donné à l'unanimité des associés. Malgré cela, les juges ont remis en cause sa validité car il pouvait être contraire à l'intérêt social de la SCI. En effet, ils ont relevé que la valeur de son unique bien immobilier était inférieure au montant de son engagement et qu'en cas de mise en jeu de la garantie, la totalité du patrimoine social devrait être réalisée, ce qui était de nature à compromettre l'existence même de la SCI.

L'arrêt de la Cour de cassation est dans notre base « Ressources », rubrique Législations et réglementations, France, jurisprudence, Cour de cassation, chambre civile.