

**COUR D'APPEL DE POITIERS**

**3ème Chambre Civile**

**ARRÊT DU 30 JANVIER 2008**

ARRET N° 22

R.G : 06/03031

T.R./R.B.

FALOURD  
DEJARDIN

C/

CAISSE REGIONALE DE  
CREDIT AGRICOLE  
MUTUEL DE  
CHARENTE- MARITIME  
DEUX-SEVRES

CONFIRMATION

**APPELANTS :**

1°) Monsieur Jean-Michel FALOURD  
né le 7 août 1950 à COMBRAND (79)  
29, rue du Palais Gallien  
33000 BORDEAUX

représenté par la SCP MUSEREAU-MAZAUDON, avoués à la Cour  
assisté de Me Didier COURET, avocat au barreau de POITIERS

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 06/7222 du 16/02/2007  
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de POITIERS)

2°) Madame Myriam DEJARDIN épouse FALOURD  
née le 12 septembre 1955 à FOURMIES (59)  
29, rue du Palais Gallien  
33000 BORDEAUX

représentée par la SCP MUSEREAU-MAZAUDON, avoués à la Cour  
assistée de Me Didier COURET, avocat au barreau de POITIERS

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 06/7222 du 16/02/2007  
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de POITIERS)

Suivant déclaration d'appel du 2 Octobre 2006 d'un jugement rendu le 5 septembre  
2006 par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE POITIERS.

**INTIMEE :**

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHARENTE-  
MARITIME DEUX-SEVRES  
dont le siège social est 12, Boulevard Guillet Maillet  
17117 SAINTES CEDEX  
représentée par ses Président et Directeur domiciliés en cette qualité audit siège.

représenté par la SCP GALLET-ALLERIT, avoués à la Cour

assisté de Me ROUGIER de la SCP CLAIRAND-ROUGIER, avocats au barreau de  
ROCHEFORT-SUR-MER



COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DEBATS :

En application des articles 786 et 910 du Nouveau Code de Procédure Civile et à défaut d'opposition des avocats des parties,

Monsieur Thierry RALINCOURT, Conseiller,

a entendu seul les plaidoiries, assisté de Monsieur Lilian ROBELOT, Greffier, présent uniquement aux débats,

et a rendu compte à la Cour composée lors du délibéré de :

Madame Chantal MECHICHE, Présidente  
Monsieur Pierre DELPECH, Conseiller  
Monsieur Thierry RALINCOURT, Conseiller

---

DEBATS :

A l'audience publique du 27 Novembre 2007,

Le Conseiller Rapporteur a été entendu en son rapport,

Les Conseils des parties ont été entendus en leurs conclusions et plaidoiries,

Puis l'affaire a été mise en délibéré pour être mise à disposition des parties au greffe le 30 Janvier 2008,

Ce jour, a été rendu, contradictoirement et en dernier ressort, l'arrêt dont la teneur suit :

ARRET :

Statuant sur l'appel régulièrement formé par Jean-Michel & Myriam FALOURD d'un jugement du Tribunal de Grande Instance de Poitiers du 5/09/2006 qui a :

- rejeté leur demande,
- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- dit que chaque partie conservera la charge de ses dépens ;

Vu les dernières conclusions de Jean-Michel & Myriam FALOURD du 26/10/2006, demandant à la Cour, en infirmation du jugement entrepris, de :

- dire et juger que c'est de manière fautive que le CREDIT AGRICOLE a pris une inscription d'hypothèque sur l'immeuble situé 4 rue de la Petite Valette à Beaumont (86), qui constituait leur résidence principale,



- condamner la CREDIT AGRICOLE, en réparation du préjudice subi par eux du fait de cette inscription d'hypothèque et de la vente de l'immeuble, au paiement d'une somme de 131.000 € ;

Vu les dernières conclusions de la caisse régionale de CREDIT AGRICOLE mutuel Charente-Maritime Deux Sèvres ("le Crédit Agricole") du 16/05/2007, demandant à la Cour de :

- confirmer la décision entreprise,
- rejeter toutes demandes des époux FALOURD,
- les condamner au paiement d'une indemnité de 2.000 € par application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

Vu l'ordonnance de clôture du 20/11/2007.

O O O

Jean-Michel & Myriam FALOURD ont souscrit le 4/09/1997 auprès du CREDIT AGRICOLE un emprunt de 150.000 F. (contrat non versé aux débats).

Par acte du 17/10/1997, la S.C. HOLDING FALOURD, dont les seuls associés sont Jean-Michel & Myriam FALOURD, a souscrit auprès du CREDIT AGRICOLE un emprunt de 450.000 F. destiné à financer l'acquisition de l'intégralité des parts sociales d'une SARL ARTEA, avec stipulation des garanties suivantes :

- cautionnement solidaire de chacun des époux FALOURD à hauteur de 225.000 F. plus intérêts, frais et accessoires,
- garantie de la Société Française de garantie des financements des petites et moyennes entreprises (SOFARIS),
- nantissement sur les parts sociales de la SARL ARTEA.

L'acte de garantie de la société SOFARIS en date du 25/08/1997 stipule un taux de garantie de 50 %.

L'article 10 des conditions générales dudit acte de garantie dispose :

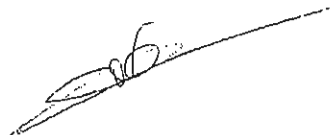
- alinéa 4 : *"le logement servant de résidence principale au Bénéficiaire (emprunteur), s'il s'agit d'un entrepreneur individuel, ou aux dirigeants sociaux qui animent effectivement l'entreprise si le Bénéficiaire est une société, ne peut en aucun cas faire l'objet d'une hypothèque conventionnelle ou judiciaire en garantie du crédit ni d'une saisie immobilière pour le recouvrement de la créance garantie"* ;
- alinéa 7 : *"lorsqu'il est constaté, en accord avec SOFARIS, que toutes les poursuites utiles ont été épuisées, SOFARIS règle la perte finale au prorata de sa part de risque"*.

Par acte du 17/10/1997, la SARL ARTEA a souscrit auprès du CREDIT AGRICOLE une ouverture de crédit par autorisation de découvert d'un montant maximal de 50.000 F, avec la garantie suivante :

- cautionnement solidaire de Jean-Michel & Myriam FALOURD.

Par acte du 27/06/1998, la SARL ARTEA a souscrit auprès du CREDIT AGRICOLE un emprunt de 100.000 F, avec la garantie suivante :

- cautionnement solidaire de Jean-Michel & Myriam FALOURD.




La S.C. HOLDING FALOURD d'une part et la SARL ARTEA n'ayant pas honoré les échéances de remboursement des emprunts précités, le CREDIT AGRICOLE a fait inscrire le 20/09/1999 trois hypothèques judiciaires provisoires en garantie de ses créances sur deux immeubles appartenant à Jean-Michel & Myriam FALOURD, à savoir :

- une maison d'habitation sise à Beaumont (86), constituant la résidence principale de ces derniers,
- un local à usage commercial sis même commune.

Selon jugement du 16/04/1999, la SARL ARTEA a été mise en redressement judiciaire, converti en liquidation judiciaire par jugement du 10/12/1999.

Par premier jugement du 5/04/2000, le Tribunal de Grande Instance de Rochefort-sur-Mer a condamné :

- la S.C. HOLDING FALOURD à payer au CREDIT AGRICOLE les sommes de

- > 387.467,46 F. en principal outre intérêts,
- > 7.500 F. à titre de clause pénale,
- > 6.901,13 F. outre intérêts,
- les époux FALOURD (ès-qualité de cautions), solidairement avec la S.C. HOLDING FALOURD, au paiement desdites sommes à hauteur de 225.00 F. chacun.

Par second jugement du 5/04/2000, le Tribunal de Grande Instance de Rochefort-sur-Mer a condamné Jean-Michel & Myriam FALOURD solidairement à payer au CREDIT AGRICOLE, au titre de l'emprunt de 150.000 F. souscrit par eux le 4/09/1997, les sommes de :

- 133.426,82 F. outre intérêts,
- 3.500 F. à titre de clause pénale,
- 43.433,82 F. outre intérêts.

Par jugement du 21/07/2000, le Tribunal de Commerce de Marennes a condamné Jean-Michel & Myriam FALOURD solidairement (ès-qualité de cautions de la SARL ARTEA) à payer au CREDIT AGRICOLE les sommes de :

- 100.777,66 F. outre intérêts et 500 F. à titre de clause pénale, au titre de l'emprunt précité de 100.000 F,
- 91.143,83 F. outre intérêts, au titre de l'autorisation de découvert précitée.

Par acte authentique du 3/10/2000, Jean-Michel & Myriam FALOURD ont vendu de gré à gré leur maison d'habitation précitée de Beaumont.

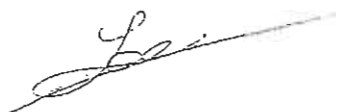
A la suite de cette vente, ils ont versé le 12/12/2000 au CREDIT AGRICOLE une somme de 558.000 F.

Selon échange de correspondances en date des 20 et 25/09/2001, le CREDIT AGRICOLE et Jean-Michel & Myriam FALOURD ont transigé sur la liquidation du solde des dettes de ces derniers à la somme forfaitaire de 225.000 F. pour solde de tout compte.

Par acte authentique du 11/12/2001, Jean-Michel & Myriam FALOURD ont vendu leur bâtiment à usage commercial ou industriel précité au prix de 450.000 F. (68.602,06 €).

Une fraction de ce prix, à hauteur de la somme transactionnelle de 225.000 F, a été versée au CREDIT AGRICOLE.

O O O




1 - sur les fautes imputées par les époux FALOURD au CREDIT AGRICOLE.

1.1 - Jean-Michel & Myriam FALOURD font valoir avec pertinence que le CREDIT AGRICOLE a commis une faute en inscrivant une hypothèque judiciaire sur la maison d'habitation de Beaumont constituant leur résidence principale, en garantie du remboursement du prêt souscrit par la S.C. HOLDING FALOURD.

Par cette inscription, le CREDIT AGRICOLE a violé l'obligation de ne pas faire stipulée à l'article 10 alinéa 4 précité des conditions générales de la convention conclue entre lui et la société garante SOFARIS.

Bien que les époux FALOURD n'aient pas été parties à cette convention, et bien que la garantie de la société SOFARIS ait été consentie au profit exclusif du CREDIT AGRICOLE, lesdits époux FALOURD sont recevables à se prévaloir de ladite faute du CREDIT AGRICOLE dès lors qu'en droit, un tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage.

Le CREDIT AGRICOLE dénie vainement l'applicabilité de l'article 10 alinéa 4 précité des conditions générales de la convention de garantie SOFARIS en soutenant que les époux FALOURD ne justifieraient pas de leur qualité au sein de la S.C. HOLDING FALOURD,

alors que, d'une part, ces derniers ont produit (pièce n° 37) les statuts de ladite société, dont il résulte qu'ils en sont les seuls associés, à parts égales, et que Myriam FALOURD a été nommée gérante ; que, d'autre part, le contrat de prêt ne mentionne expressément que les époux FALOURD en tant qu'associés de la société emprunteuse ; et que, de dernière part, le CREDIT AGRICOLE n'allègue ni qu'un gérant autre que l'un des époux FALOURD aurait été nommé en remplacement de Myriam FALOURD, ni que la société serait dirigée, en fait, par une personne autre que l'un des appelants.

Le CREDIT AGRICOLE dénature la convention conclue entre la société SOFARIS et lui en soutenant que "nulle clause n'interdit l'inscription d'hypothèque judiciaire sur l'immeuble appartenant aux cautions si celles-ci ont également la qualité de dirigeant social",

alors que, d'une manière générale, la société d'économie mixte SOFARIS "a pour objet de soutenir les Petites et Moyennes et Entreprises et les Très Petites Entreprises en encourageant les établissements de crédit à intervenir dans des domaines jugés particulièrement risqués, en assumant une part du risque final pour décharger les banques et due concurrence" (cf. correspondance adressée le 22/09/2006 par la société SOFARIS aux époux FALOURD - production n° 42 de ces derniers),

et que, au cas particulier, de la commune intention des parties, l'engagement de garantie de la société SOFARIS a eu notamment pour contrepartie expresse la protection, stipulée à l'article 10 alinéa 4 des conditions générales de la convention, de la résidence principale des dirigeants personnes physiques de la société emprunteuse, conformément à l'objet économique précité de la S.E.M. SOFARIS, étant observé, sur le plan juridique :

- que, d'une part, il est d'usage constant que les établissements de crédit aux entreprises exigent le cautionnement des dirigeants sociaux (personnes physiques) des personnes morales emprunteuses,
- que, d'autre part, la garantie de la société SOFARIS a été souscrite sous condition expresse du cautionnement personnelle des époux FALOURD,
- et que la conjonction cohérente de cette condition avec la clause de l'article 10 alinéa 4 des conditions générales induit que le CREDIT AGRICOLE ne pouvait




rechercher les époux FALOURD en qualité de cautions hypothécaires de la S.C. HOLDING FALOURD engageant leur résidence principale.

Le CREDIT AGRICOLE soutient également à tort qu'il n'aurait pas commis de faute en inscrivant une inscription d'hypothèque sur la résidence principale des époux FALOURD en garantie du prêt consenti à la S.C. HOLDING FALOURD, au motif que la seule sanction de cette violation de l'article 10 alinéa 4 de la convention de garantie SOFARIS aurait été la déchéance de cette garantie en application de l'article 2 alinéa 2 desdites conditions générales,

alors que le contrat de garantie SOFARIS et le cautionnement consenti par les époux FALOURD ont constitué un ensemble contractuel indivisible, puisque, d'une part, la société SOFARIS n'a engagé sa garantie que sous condition expresse d'un cautionnement desdits époux FALOURD (excluant toutefois l'engagement de leur résidence principale), et que, corrélativement et d'autre part, le cautionnement donné par ces derniers au profit du CREDIT AGRICOLE a été causé par la protection de leur résidence principale, exclue de leur engagement, ainsi qu'il résultait de la convention de garantie SOFARIS (qui leur avait été communiquée puisqu'ils en produisent un exemplaire original),

de sorte que la violation, par le CREDIT AGRICOLE, de l'article 10 alinéa 4 des conditions générales de la convention SOFARIS, était susceptible non seulement de mettre fin à la garantie de ladite société SOFARIS (ce qui n'aurait eu aucune conséquence pour les époux FALOURD en raison du caractère subsidiaire de cette garantie), mais également de mettre fin à la protection de leur résidence principale.

1.2 - Jean-Michel & Myriam FALOURD ne sont pas recevables à faire grief (non repris dans le dispositif de leurs conclusions) au CREDIT AGRICOLE de ne pas avoir mobilisé la garantie de la société SOFARIS suite à la défaillance de la S.C. HOLDING FALOURD,

alors que l'article 2 dernier alinéa des conditions générales de la convention SOFARIS stipule : *"la garantie ne bénéficie qu'à l'établissement intervenant (CREDIT AGRICOLE). Elle ne peut en aucun cas être invoquée par les tiers, notamment par le bénéficiaire et ses garants pour contester tout ou partie de leur dette"*.

## 2 - sur le préjudice invoqué par les époux FALOURD et le lien de causalité.

2.1 - La vente de la résidence principale de Jean-Michel & Myriam FALOURD n'est pas en lien de causalité directe avec l'inscription d'hypothèque judiciaire prise fautivement par le CREDIT AGRICOLE sur la résidence principale de ces derniers en garantie du remboursement de l'emprunt souscrit par la S.C. HOLDING FALOURD.

En premier lieu, alors que le CREDIT AGRICOLE a procédé à son inscription d'hypothécaire judiciaire définitive le 21/07/2000 après avoir obtenu le 5/04/2000 un titre exécutoire à l'encontre de la S.C. HOLDING FALOURD et des époux FALOURD solidairement, ladite banque n'a pas engagé de saisie immobilière sur l'immeuble ainsi grevé, avant sa vente de gré à gré conclue par les époux FALOURD le 3/10/2000.

En second lieu, à la date du 21/07/2000, les époux FALOURD ont été jugés débiteurs envers le CREDIT AGRICOLE, en vertu du second jugement du Tribunal de Grande Instance de Rochefort-sur-Mer en date du 5/04/2000 et du jugement du Tribunal de Commerce de Marennes en date du 21/07/2000, d'une somme totale d'environ 372.000 F. (hors intérêts) en double qualité d'emprunteurs

personnels d'un capital 150.000 F. (prêt du 4/09/1997) et de cautions solidaires de la SARL ARTEA, alors en redressement judiciaire.

Consécutivement, la résidence principale de Beaumont des époux FALOURD a été grevée, en garantie des dettes précitées, d'hypothèques judiciaires définitives prises les 1/08/2000 et 14/09/2000 par le CREDIT AGRICOLE, de manière non fautive puisque les contrats précités n'induisaient aucune protection de la résidence principale des époux FALOURD.

Par ailleurs, à cette dernière date (14/09/2000), la vente de leur bâtiment industriel de Beaumont (également hypothéqué judiciairement au profit du CREDIT AGRICOLE) n'était pas définitivement conclue, puisque tel n'a été le cas qu'en Décembre 2001 après dénouement d'un litige avec les acquéreurs, auquel le CREDIT AGRICOLE était totalement étranger.

Il en résulte que les époux FALOURD ont été contraints, pour désintéresser le CREDIT AGRICOLE des dettes exigibles précitées et éviter une saisie immobilière de leurs biens, de vendre de gré à gré leur seul immeuble disponible, à savoir leur résidence principale de Beaumont, puisque la vente de leur bâtiment industriel était alors entravée par un litige avec les acquéreurs.

En conséquence, la vente de la résidence principale des époux FALOURD a été rendue nécessaire pour l'apurement de dettes exigibles envers le CREDIT AGRICOLE, totalement distinctes du prêt souscrit par la S.C. HOLDING FALOURD et garanti par la société SOFARIS avec protection de la résidence principale des époux FALOURD.

Il n'a donc existé aucun lien de causalité entre d'une part l'inscription d'hypothèque judiciaire prise fautivement par le CREDIT AGRICOLE sur la résidence principale des époux FALOURD en garantie du remboursement de l'emprunt souscrit par la S.C. HOLDING FALOURD et cautionné par ces derniers, et d'autre part la vente de gré à gré de cet immeuble, conclue pour des impératifs distincts de l'emprunt précité.

2.2 - L'article 10 alinéa 4 des conditions générales de la convention de garantie SOFARIS, n'a stipulé que la protection du "*logement servant de résidence principale*" des époux FALOURD, et n'a pas tendu à exclure du gage du CREDIT AGRICOLE, créancier, la valeur patrimoniale de cet immeuble, au cas où les époux FALOURD en seraient évincés en raison de sa vente conclue pour une cause étrangère à l'emprunt souscrit par la S.C. HOLDING FALOURD.

A la suite de la vente de leur maison d'habitation de BEAUMONT conclue le 3/10/2000, les époux FALOURD ont versé le 12/12/2000 une somme de 558.000 F. au CREDIT AGRICOLE (cf. pièce n° 18 des appels : correspondance adressée le 15/08/2001 par Jean-Michel FALOURD au CREDIT AGRICOLE).

Dès lors qu'il résulte des motifs qui précèdent que les époux FALOURD ont été contraints de vendre ladite maison d'habitation pour régler au CREDIT AGRICOLE leur dette personnelle (emprunt de 150.000 F.) et celles de la SARL ARTEA cautionnées par eux, d'un montant total avoisinant 372.000 F. (hors intérêts), le CREDIT AGRICOLE a légitimement été en droit de recevoir le complément du versement de 558.000 F. en l'imputant au règlement partiel de sa 3<sup>ème</sup> créance (emprunt souscrit par la S.C. HOLDING FALOURD et cautionné par les époux FALOURD à hauteur de 225.000 F. pour chacun d'eux), exigible en vertu du jugement du Tribunal de Grande Instance de Rochefort du 5/04/2000, fût-ce en seule qualité de créancier chirographaire, abstraction faite de l'hypothèque judiciaire fautivement inscrite par lui sur ladite maison en garantie de l'emprunt souscrit par la S.C. HOLDING FALOURD.




Le CREDIT AGRICOLE n'avait pas, à ce stade, à réclamer la garantie subsidiaire de la société SOFARIS, dès lors que la solvabilité des cautions Jean-Michel & Myriam FALOURD n'était pas épuisée, puisque leur bâtiment industriel, hypothéqué judiciairement au profit de la banque, n'était pas encore vendu.

Il n'a donc existé aucun lien de causalité entre d'une part l'inscription d'hypothèque judiciaire prise - fautivement - par le CREDIT AGRICOLE sur la résidence principale des époux FALOURD en garantie du remboursement de l'emprunt souscrit par la S.C. HOLDING FALOURD et cautionné par ces derniers, et d'autre part l'imputation d'une partie du prix de vente de cet immeuble sur le remboursement dudit emprunt.

3 - sur les dépens et les frais de procédure.

Jean-Michel & Myriam FALOURD, parties succombantes, supporteront les dépens d'appel, dans le cadre du régime de l'Aide Juridictionnelle.

L'équité ne commande pas d'accorder au CREDIT AGRICOLE le bénéfice de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

PAR CES MOTIFS,

la Cour,

Confirme en toutes ses dispositions le jugement du Tribunal de Grande Instance de Poitiers du 5/09/2006.

Rejette la demande de la caisse régionale de CREDIT AGRICOLE mutuel Charente-Maritime Deux Sèvres fondée sur l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Condamne Jean-Michel & Myriam FALOURD solidairement aux dépens d'appel qui seront recouvrés selon les règles applicables en matière d'Aide Juridictionnelle.

Dit qu'il sera fait application des dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

\*\*\*\*\*

Ainsi prononcé par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Nouveau Code de procédure civile.

Signé par Madame Chantal MECHICHE, Présidente, et Monsieur Lilian ROBELOT, Greffier, à laquelle la minute de la décision a été remise par le Magistrat signataire.

le Greffier,

la Présidente,

*[Signature]*  
**POUR COPIE CONFORME**

*[Signature]*

En conséquence, la Régulière, l'arrêté, l'ordonnance, à tous Histoires de justice sur les requêtes de maître les présentes à expédition.  
A tous Procureurs, Clerks et Procureurs de la Régulière, près les Tribunaux de Grande Instance d'y être en regard A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi les présentes ont été revêlées de sceau du Tribunal POUR COPIE EXECUTOIRE  
Délivré par nous, Greffier en chef de la Cour d'Appel de Poitiers, sousigné

*[Signature]*  
30/01/06  
