

21 octobre 1997

Cour de cassation

Pourvoi n° 95-16.828

Chambre commerciale financière et économique

Publié au Bulletin

## Titres et sommaires

SOCIETE CIVILE - société civile de placement immobilier - parts - définition - valeurs mobilières (non) - placement - démarchage - loi du 28 décembre 1966 - application - prêt - prêt d'argent - prohibition - domaine d'application - maison de titres (non) - protection des consommateurs - démarchage en matière de prêt d'argent

Les parts de sociétés civiles de placement immobilier régies par la loi du 31 décembre 1970 fixant le régime des sociétés autorisées à faire publiquement appel à l'épargne ne constituent pas des valeurs mobilières. Il en résulte que le démarchage auquel leur placement est susceptible de donner lieu relève de la loi du 28 décembre 1966, dans sa rédaction issue de la loi du 3 janvier 1972.

## Texte de la décision

Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué (Versailles, 13 avril 1995) que la société Vignal SA a créé, le 17 octobre 1987, la société civile de placement immobilier (SCPI) Eco-Invest 1 dont elle a assuré la gérance ; qu'en vertu d'une convention conclue avec la société Réafin, maison de titres, le 12 janvier 1988, cette dernière a délivré à des salariés de la société Vignal SA des cartes de démarchage en vue de permettre le placement des parts de la SCPI Eco-Invest 1 ; que M. X... et les autres demandeurs au pourvoi (les souscripteurs) ont ainsi été amenés à souscrire des parts de la SCPI entre 1988 et 1990 ; qu'une enquête effectuée par la Commission des opérations de bourse, qui avait accordé son visa à la note d'information établie, a révélé de graves irrégularités dans la gestion de la société ; que ces irrégularités ont eu pour conséquence une baisse considérable de la valeur des parts et l'absence de distribution de tout revenu depuis 1992 ; que la société Vignal SA a démissionné de ses fonctions de gérant et a été mise en redressement, puis en liquidation judiciaires ;

Sur le premier moyen, pris en ses cinq branches :

Attendu que les souscripteurs font grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté leurs demandes à l'encontre de la société Réafin en réparation du préjudice subi par suite de la souscription des parts de la SCPI, alors, selon le pourvoi, d'une part, qu'il était, en l'espèce, constant et il résultait des propres énonciations de l'arrêt que toutes les parts de la SCPI avaient été souscrites par l'intermédiaire d'agents commerciaux et détenteurs de cartes de démarchage financier exclusivement délivrées par la société Réafin ; que la loi n° 72-6 du 3 janvier 1972 modifiant la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 prohibe formellement le démarchage de parts de SCPI ; que, par ailleurs, l'article 1er de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 précise expressément que les parts de SCPI ne sont pas des valeurs mobilières ; qu'en relevant, dans ces conditions, que les parts de SCPI ne pouvaient pas être considérées comme des valeurs mobilières et en estimant, néanmoins, que la loi n° 72-6 du 3 janvier 1972 était sans application en l'espèce, la cour d'appel n'a pas tiré les

conséquences légales de ses propres constatations, violant ainsi les articles 5.5° de la loi n° 72-6 du 3 janvier 1972 et 1er de la loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 ; alors, d'autre part, qu'à supposer que le démarchage de valeurs mobilières soit régi uniquement par les dispositions de la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966, il demeure que les anciennes " maisons de titres " dites " sociétés de l'article 99 " ne sont pas des établissements financiers au sens de cette même loi ; qu'en décidant, dès lors, que la société Réafin devait être considérée comme un établissement financier habilité à opérer le démarchage de parts de SCPI, la cour d'appel a violé les articles 9, 11 et 13 de la loi susvisée du 28 décembre 1966 ; alors, en outre, que l'arrêt attaqué ne pouvait, sans se contredire, considérer, d'une part, que la loi n° 72-6 du 3 janvier 1972 était applicable, mais que les parts de la SCPI n'étaient pas des valeurs mobilières et considérer, d'autre part, que la loi n° 66-1010 du 28 décembre 1966 était inapplicable, mais que la société Réafin devait être considérée comme un établissement financier au sens de ce texte, de sorte que le démarchage opéré par elle-même ou par personne interposée n'était pas illicite ; qu'en se déterminant ainsi de manière totalement contradictoire, la cour d'appel a privé sa décision de motifs, violant ainsi l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ; alors, au surplus, que pour soutenir une pareille analyse, l'arrêt attaqué, qui se réfère à la loi du 16 juillet 1992, bien qu'il s'agisse de se prononcer sur la validité de souscription de parts de SCPI opérées entre 1988 et 1990, a violé le principe de la non-rétroactivité des lois, ensemble l'article 2 du Code civil ; et alors, enfin, qu'en omettant de répondre aux conclusions claires et précises des souscripteurs selon lesquelles s'il avait existé une tolérance de démarchage pour les sociétés dites de " l'article 99 ", pareil démarchage était illicite pendant la période des faits litigieux, soit de 1984 à 1990, la cour d'appel a violé à nouveau l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu, en premier lieu, qu'après avoir exactement relevé que les parts de sociétés civiles de placement immobilier régies par la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 fixant le régime applicable aux sociétés autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, ne constituent pas des valeurs mobilières, la cour d'appel retient, à bon droit, que le démarchage auquel leur placement est susceptible de donner lieu relève de la loi du 28 décembre 1966 précitée, dans sa rédaction issue de la loi du 3 janvier 1972 ;

Attendu, en second lieu, et abstraction faite du motif surabondant critiqué par la quatrième branche, que la cour d'appel retient à juste titre que la société Réafin, en tant que maison de titres soumise aux dispositions de l'article 99 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit alors applicable, bénéficiait de la possibilité offerte aux établissements financiers par l'article 11 de la loi du 28 décembre 1966 de se livrer au démarchage en vue de proposer des placements de fonds ; qu'en l'état de ces énonciations, la cour d'appel, qui n'avait pas à répondre aux conclusions inopérantes prétendument délaissées, n'a violé aucun des textes qu'invoque le pourvoi ;

D'où il suit que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

Et sur le second moyen : (sans intérêt) ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de versailles, 1995-04-13

13 avril 1995

## **Textes appliqués**

Loi 66-1010 1966-12-28 art. 11

Loi 70-1300 1970-12-31

Loi 72-6 1972-01-03

Loi 84-46 1984-01-24 art. 99