Cour de cassation, première chambre civile, 7 octobre 2026, n° 25-11.954

Cour de cassation | première chambre civile | 7 octobre 2026

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel - Aix-en-Provence
Chambre 3-3
19/12/2024
N° 22/07788

Cour de cassation
Première chambre civile
07/10/2026
N° 25-11.954

CIV. 1

MA8

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 7 octobre 2026

Cassation partielle

Mme CHAMPALAUNE, présidente

Arrêt n° 581 FS-B

Pourvoi n° K 25-11.954

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 7 OCTOBRE 2026

1°/ Mme [R] [N], épouse [X],

2°/ M. [Q] [X],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° K 25-11.954 contre l'arrêt rendu le 19 décembre 2024 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 3-3), dans le litige les opposant à la société Crédit immobilier de France développement (CIFD), société anonyme, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Robin-Raschel, conseillère référendaire, les observations de la SCP Duhamel, avocat de M. et Mme [X], de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Crédit immobilier de France développement, et l'avis de Mme Cazaux-Charles, avocate générale, après débats en l'audience publique du 7 juillet 2026 où étaient présents Mme Champalaune, présidente, Mme Robin-Raschel, conseillère référendaire rapporteure, Mme Guihal, conseillère doyenne, M. Ancel, Mme Peyregne-Wable, Mme Tréard et Mme Corneloup, conseillers, Mme Bonnet, conseillère référendaire, Mme Cazaux-Charles, avocate générale, et Mme Babut, greffière de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 19 décembre 2024), à l'occasion d'une opération immobilière proposée par la société Apollonia, par offre acceptée le 29 janvier 2007, puis signature d'un acte authentique le 15 juin 2007, la société Crédit immobilier de France Financière Rhône Ain, aux droits de laquelle se trouve la société Crédit immobilier de France développement (la banque), a accordé un prêt immobilier à M. et Mme [X] (les emprunteurs) destiné au financement de l'acquisition d'un appartement à usage locatif.

2. Les emprunteurs ayant cessé de rembourser les échéances du prêt, la banque, après déchéance du terme, les a assignés en paiement. Les emprunteurs ont notamment demandé que la banque soit déchue du droit aux intérêts en invoquant une violation des dispositions prévues à l'article L. 312-7 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, et sur le troisième moyen

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche

Énoncé du moyen

4. Les emprunteurs font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable leur demande en déchéance du droit aux intérêts, de fixer la créance de la banque à leur égard, d'ordonner la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1154 du code civil, de dire qu'il appartiendra à la banque de recalculer sa créance conformément à l'arrêt et de les condamner à lui payer le solde des créances dues au titre du prêt ainsi recalculé, ledit solde portant intérêts au taux contractuel jusqu'au complet règlement, alors « que les dispositions du code de la consommation s'appliquent à un prêt immobilier dès lors que la banque a expressément entendu l'y soumettre ; qu'en l'espèce, l'offre de prêt immobilier du 29 janvier 2007 stipulait, aux termes de ses conditions générales et à l'article intitulé Champ d'application", que les présentes conditions générales ont pour objet de fixer les clauses et conditions générales dans lesquelles le prêteur consent les prêts immobiliers entrant dans le champ d'application des articles L. 312-1 et suivants du code de la consommation, pour son compte ou pour le compte d'autres établissements" et indiquait expressément se conformer à d'autres dispositions du même code relatives à l'obligation d'envoi de l'offre de prêt à peine de déchéance du droit aux intérêts conventionnels, à l'acceptation de l'offre de prêt, au calcul du taux effectif global ainsi qu'à l'enregistrement au fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) ; que les époux [X] faisaient ainsi valoir, dans leurs conclusions d'appel, que le CIFD avait volontairement et expressément soumis son offre de prêt aux dispositions du code de la consommation ; qu'en considérant cependant que la banque faisait valoir à juste titre […] que le nombre et le montant cumulé des acquisitions excluent la notion de consommateur – a fortiori lorsque ce dernier, à l'instar des époux [X], a immatriculé son activité au RCS en qualité de loueur meublé professionnel", tandis que ces motifs étaient impropres à remettre en cause l'applicabilité des dispositions du code de la consommation à l'offre de prêt souscrite par les époux [X], et après avoir pourtant constaté que l'offre de prêt renvoyait aux dispositions du code de la consommation, la cour d'appel a violé les articles L. 312-7 et L. 312-33 dudit code, dans leur rédaction applicable au litige. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 312-2, L. 312-3, L. 312-7 et L. 312-33 du code de la consommation, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 et l'article 1134 du code civil, dans sa version antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

5. En application des deux premiers textes, si les dispositions du code de la consommation relatives au « Crédit immobilier » s'appliquent aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer, pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel d'habitation, notamment, leur acquisition en propriété ou en jouissance, en revanche, sont exclus du champ d'application de ces dispositions ceux destinés, sous quelque forme que ce soit, à financer une activité professionnelle.

6. Selon les deuxième et troisième textes, pour les prêts mentionnés à l'article L. 312-2, le prêteur est tenu, sous peine de déchéance du droit aux intérêts, en totalité ou dans la proportion fixée par le juge, de formuler par écrit une offre adressée gratuitement par voie postale à l'emprunteur éventuel ainsi qu'aux cautions déclarées par l'emprunteur lorsqu'il s'agit de personnes physiques.

7. Il résulte enfin du dernier texte que, si les parties sont libres, sauf disposition contraire de la loi, de soumettre volontairement aux régimes de protection définis par le code de la consommation des contrats qui n'en relèvent pas, l'exercice de cette faculté doit résulter d'une manifestation de volonté claire et dépourvue d'équivoque.

8. Cette manifestation résulte de la seule référence expresse aux dispositions du code de la consommation sur l'offre de prêt, émise par la banque, laquelle, sauf fraude, est en mesure de s'assurer de la finalité du prêt avant l'émission de cette offre, et acceptée par les emprunteurs.

9. Pour déclarer irrecevable la demande des emprunteurs en déchéance du droit aux intérêts, fixer la créance de la banque à leur égard, sans la déchoir de son droit aux intérêts, ordonner la capitalisation des intérêts, dire qu'il appartiendra à la banque de recalculer sa créance conformément à l'arrêt et les condamner à lui payer le solde des créances dues au titre du prêt ainsi recalculé, l'arrêt, après avoir écarté le moyen des emprunteurs qui soutenait que le prêt n'était pas destiné à financer une activité professionnelle, retient qu'une mention pré-imprimée sur les contrats de prêt et les conditions générales renvoyant au code de la consommation ne suffit pas à caractériser la soumission volontaire de la banque aux dispositions du code de la consommation.

10. En statuant ainsi, alors que l'offre de prêt de la banque faisait expressément référence à l'application des articles L. 312-1 et suivants du code de la consommation, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il écarte des débats des conclusions et pièces, dit n'y avoir lieu à ordonner un sursis à statuer, déclare irrecevables comme prescrites les demandes formées par M. et Mme [X] au titre du dol, la demande de dommages et intérêts au titre de la responsabilité contractuelle et délictuelle de la banque et les demandes de déchéance des intérêts conventionnels en raison de l'erreur du TEG, ordonne la réduction à un euro de l'indemnité de résiliation, et rejette les demandes de dommages et intérêts formées par la société Crédit immobilier de France développement, l'arrêt rendu le 19 décembre 2024, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet, sauf sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier ;

Condamne la société Crédit immobilier de France développement aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Crédit immobilier de France développement et la condamne à payer à M. et Mme [X] la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé publiquement le sept octobre deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.