Cour de cassation, troisième chambre civile, 22 janvier 2026, n° 23-21.673

Cour de cassation | troisième chambre civile | 22 janvier 2026

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Nîmes
1ère chambre
27/07/2023
N° 22/01906

Cour de cassation
Troisième chambre civile
22/01/2026
N° 23-21.673

HyCIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 22 janvier 2026

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 42 FS-B

Pourvoi n° G 23-21.673

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, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 22 JANVIER 2026

La société Crédit lyonnais, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° G 23-21.673 contre l'arrêt rendu le 27 juillet 2023 par la cour d'appel de Nîmes (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [K] [W], domicilié [Adresse 1],

2°/ à la société Etablissements Scoppa, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Cassou de Saint-Mathurin, conseiller référendaire, les observations de la SARL Matuchansky, Poupot, Valdelièvre et Rameix, avocat de la société Crédit lyonnais, de la SAS Buk Lament-Robillot, avocat de M. [W], et de la société Etablissements Scoppa, et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 25 novembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseiller référendaire rapporteur, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, M. Zedda, Mmes Vernimmen, Rat, Bironneau, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, et Mme Letourneur, greffière de chambre,

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

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 27 juillet 2023), la société Etablissements Scoppa et M. [W], propriétaires de divers biens immobiliers donnés à bail, ont confié leur gestion locative à la société Strozzi (l'agent immobilier), couverte par la garantie financière de la société Crédit lyonnais (le garant).

2. Le garant a dénoncé sa garantie financière et a publié, le 25 mai 2017, par application de l'article 44 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, un avis de cessation de garantie dans un quotidien distribué dans le département du siège de l'agent immobilier.

3. Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 16 janvier 2019, la société Etablissements Scoppa (la bénéficiaire de la garantie) a demandé au garant de garantir sa créance contre l'agent immobilier, mis en redressement judiciaire, au titre de loyers perçus par ce dernier dans le cadre de sa mission de gestion locative, puis, à défaut de paiement volontaire, l'a, avec M. [W], assigné à cette fin.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa seconde branche

4. 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 ce grief qui est irrecevable.

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. Le garant fait grief à l'arrêt de le condamner à payer une certaine somme à la bénéficiaire de la garantie, alors « qu'en l'absence de communication au garant financier du registre-répertoire mentionnant les noms et adresses des créanciers du débiteur garanti, le délai de trois mois imparti aux créanciers pour actionner la garantie doit commencer à courir dès après l'expiration d'un délai de trois jours suivant la date de la publication dans un quotidien de l'avis de cessation de la garantie, faute pour le garant financier d'être en mesure de notifier individuellement ladite cessation ; qu'en l'espèce, il n'était pas discuté que la société Crédit lyonnais avait publié l'avis de cessation de sa garantie le 25 mai 2017, mais n'avait pu notifier individuellement cette cessation à la société Scoppa, créancier du débiteur garanti la société Strozzi, en raison de l'absence de communication du registre-répertoire mentionnant les noms et adresses de ses créanciers ; qu'il en résultait que le délai de trois mois imparti à la société Scoppa pour actionner la garantie de la société Crédit lyonnais commençait à courir dès après l'expiration d'un délai de trois jours suivant le 25 mai 2017, date de la publication de la cessation de garantie, et que sa demande formée le 16 janvier 2019 était tardive ; que pourtant, pour juger le contraire, la cour d'appel a affirmé que, faute de notification individuelle de la cessation de garantie, le délai de trois mois pour solliciter sa mise en œuvre n'avait pas commencé à courir, « l'article 45 du décret précité ne distinguant pas selon que le garant a pu ou non se faire communiquer le registre répertoire » ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles 44 et 45 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972. »

Réponse de la Cour

6. Selon l'article 44 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, la cessation de la garantie financière accordée à l'agent immobilier peut notamment résulter de la dénonciation du contrat de garantie par le garant. Cette cessation ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai de trois jours francs suivant la publication d'un avis de cessation de la garantie dans un quotidien, mentionnant notamment le délai de production des créances et son point de départ.

7. Selon l'article 45 du décret précité, en cas de cessation de la garantie, le garant en informe immédiatement, par lettre recommandée avec avis de réception, les personnes ayant fait des versements et remises à l'agent immobilier garanti depuis moins de dix ans et dont les noms et adresses figurent sur le registre-répertoire prévu à l'article 51, ainsi que les personnes ayant donné mandat de gérer leurs immeubles et dont les noms et adresses figurent sur le registre des mandats prévus à l'article 65. La lettre mentionne le délai de production des créances ainsi que son point de départ. Toutes les créances entrant dans le champ de la garantie antérieures à la date de sa cessation restent couvertes par le garant si elles sont produites par le créancier dans un délai de trois mois à compter de la réception de la lettre susmentionnée, lorsque celui-ci est au nombre des personnes concernées, ou, dans les autres cas, de la publication de l'avis prévu par l'article 44. Ce délai ne court que s'il est mentionné, ainsi que son point de départ, par la lettre ou par l'avis, selon le cas.

8. Il en résulte que le créancier à qui la cessation de garantie doit être notifiée par le garant dispose d'un délai de trois mois pour produire sa créance au garant à compter de la notification individuelle.

9. A défaut de cette notification obligatoire, à laquelle il ne peut être suppléé par la seule publication d'un avis de cessation de la garantie dans un quotidien, et l'article 45 du décret précité ne distinguant pas selon que le garant a pu ou non se faire communiquer les registres, auxquels les articles 51 et 65 du décret précité lui donnent accès, le délai de trois mois pour produire sa créance n'est pas opposable au créancier (1re Civ., 3 octobre 1984, pourvoi n° 81-10.685, publié).

10. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Crédit lyonnais aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Crédit lyonnais et la condamne à payer à la société Etablissements Scoppa et M. [W] la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le vingt-deux janvier 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.