

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 17 février 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 189 FS-B

Pourvoi n° T 21-12.934

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 17  
FÉVRIER 2022

M. [L] [R], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° T 21-12.934 contre l'arrêt rendu le 7  
janvier 2021 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-8), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société L'Oiseau de feu, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à M. [P] [X], domicilié [Adresse 2],

3°/ à Mme [I] [W], épouse [X], domiciliée [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseiller référendaire, les observations de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de M. [R], de la SCP Richard, avocat de la société L'Oiseau de feu, et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 18 janvier 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Jessel, David, Jobert, Mme Grandjean, conseillers, M. Jariel, Mme Schmitt, M. Baraké, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Besse, greffier 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 président et 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, 7 janvier 2021), par acte sous seing privé du 12 mai 2011, la société civile immobilière L'Oiseau de feu (la SCI) a donné à bail à M. et Mme [X] un local à usage d'habitation. Dans le même acte, M. [R] s'est porté caution solidaire des engagements des locataires.

2. A la suite de leur défaillance, la SCI a assigné M. et Mme [X] en paiement de leur dette locative, ainsi que M. [R], pris en sa qualité de caution solidaire.

#### Examen des moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé

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 ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le second moyen

#### Enoncé du moyen

4. M. [R] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à dire que la SCI a la qualité de créancier professionnel et à prononcer l'annulation du cautionnement, alors :

« 1°/ que les articles L. 341-1, L. 341-2, L. 341-3, L. 341-5 et L. 341-6, dans leur version applicable en la cause, du code de la consommation s'appliquent à toute personne physique qui s'engage par acte sous seing privé en qualité de caution envers un créancier professionnel, lequel s'entend de celui dont la créance est née dans l'exercice de sa profession ; qu'une société civile immobilière qui a pour objet social l'investissement et la gestion immobiliers

exerce une activité professionnelle ; qu'en affirmant, pour décider que le cautionnement donné par M. [R] en garantie de la créance de loyers détenue par la SCI L'Oiseau de feu n'était pas soumis aux règles protectrices du consommateur, qu'il n'était pas démontré qu'elle exerçait une activité autre que purement privée de gestion de son patrimoine immobilier, comme une activité commerciale, la cour d'appel a violé les articles L. 341-1, L. 341-2, L. 341-3, L. 341-5 et L. 341-6, dans leur version applicable en la cause, du code de la consommation ;

2°/ qu'en affirmant, pour décider que le cautionnement donné par M. [R] en garantie de la créance de loyers détenue par la SCI L'Oiseau de feu n'était pas soumis aux règles protectrices du consommateur, qu'elle n'était pas un créancier professionnel sans vérifier, comme cela lui était demandé, preuves à l'appui, si cette qualité ne résultait pas de l'extrait de son Kbis, de sa présentation générale, de sa propriété de nombreux biens immobiliers destinés à la location, notamment, dans l'immeuble portant son nom, bâti en vue d'une exploitation locative, de 29 appartements, 29 caves et 45 garages ou parkings et du fait que son siège apparaissait sur une plaque professionnelle « Entreprise Cortellini SCI L'Oiseau de feu » (conclusions, p. 9 et 10 ; productions n° 7 à 10), la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard des articles L. 341-1, L. 341-2, L. 341-3, L. 341-5 et L. 341-6, dans leur version applicable en la cause, du code de la consommation. »

Réponse de la Cour

5. Le cautionnement relatif à un bail d'habitation étant spécifiquement régi par les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les articles L. 341-1 à L. 341-3, L. 341-5 et L. 341-6 du code de la consommation ne lui sont pas applicables.

6. Par ce motif de pur droit, suggéré par la défense, et substitué à ceux critiqués en application de l'article 620, alinéa 1er, du code de procédure civile, l'arrêt se trouve légalement justifié.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [R] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [R] et le condamne à payer à la société civile immobilière L'Oiseau de feu la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept février deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP L. Poulet-Odent, avocat aux Conseils, pour M. [R]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

M. [R] fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir débouté de sa demande tendant à voir prononcer la nullité du cautionnement pour défaut de remise d'un exemplaire du contrat de location par le bailleur lors de la signature de son engagement et, en conséquence, condamné, en sa qualité

de caution solidaire, au paiement solidaire de la somme de 32.568,83 euros à valoir sur la somme de 35.163,63 euros ;

ALORS QU'en application du dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location à peine de nullité du cautionnement ; qu'en retenant, pour débouter M. [R] de sa demande en nullité de son engagement, qu'il avait reconnu avoir reçu un exemplaire du bail, sans vérifier, comme cela lui était demandé, preuves à l'appui, si son affirmation, faite le 12 mai 2011, selon laquelle il avait reçu un exemplaire du contrat de location ne démontrait pas qu'il n'avait pas été destinataire de l'exemplaire du contrat de bail remis aux locataires le 17 mai suivant que ces derniers s'étaient engagés, par acte du jour-même, à lui remettre, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard de l'article susvisé.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

M. [R] fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir débouté de sa demande tendant à voir juger que la SCI L'Oiseau de feu a la qualité de créancier professionnel et, en conséquence, débouté de ses demandes tendant à voir, en raison du non-respect des dispositions du code de la consommation, prononcer l'annulation du cautionnement, condamner la SCI à l'indemniser et à la voir débouter de ses demandes formulées à son encontre et de l'avoir condamné, en sa qualité de caution solidaire, au paiement solidaire de la somme de 32.568,83 euros à valoir sur la somme de 35.163,63 euros ;

1) ALORS QUE les articles L. 341-1, L. 341-2, L. 341-3, L. 341-5 et L. 341-6, dans leur version applicable en la cause, du code de la consommation s'appliquent à toute personne physique qui s'engage par acte sous seing privé en qualité de caution envers un créancier professionnel, lequel s'entend de celui dont la créance est née dans l'exercice de sa profession ; qu'une société civile immobilière qui a pour objet social l'investissement et la gestion immobiliers exerce une activité professionnelle ; qu'en affirmant, pour décider que le cautionnement donné par M. [R] en garantie de la créance de loyers détenue par la SCI L'Oiseau de feu n'était pas soumis aux règles protectrices du consommateur, qu'il n'était pas démontré qu'elle exerçait une activité autre que purement privée de gestion de son patrimoine immobilier, comme une activité commerciale, la cour d'appel a violé les articles L. 341-1, L. 341-2, L. 341-3, L. 341-5 et L. 341-6, dans leur version applicable en la cause, du code de la consommation ;

2) ALORS QU'en affirmant, pour décider que le cautionnement donné par M. [R] en garantie de la créance de loyers détenue par la SCI L'Oiseau de feu n'était pas soumis aux règles protectrices du consommateur, qu'elle n'était pas un créancier professionnel sans vérifier, comme cela lui était demandé, preuves à l'appui, si cette qualité ne résultait pas de l'extrait de son Kbis, de sa présentation générale, de sa propriété de nombreux biens immobiliers destinés à la location, notamment, dans l'immeuble portant son nom, bâti en vue d'une exploitation locative, de 29 appartements, 29 caves et 45 garages ou parkings et du fait que son siège apparaissait sur une plaque professionnelle « Entreprise Cortellini SCI L'Oiseau de feu » (conclusions, p. 9 et 10 ; productions n° 7 à 10), la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard des articles L. 341-1, L. 341-2, L. 341-3, L. 341-5 et L. 341-6, dans leur version applicable en la cause, du code de la consommation.