



**AVIS DE M. BURGAUD,
AVOCAT GÉNÉRAL RÉFÉRENDARE**

Arrêt n° 42 du 22 janvier 2026 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 23-21.673

Décision attaquée : 27 juillet 2023 de la cour d'appel de Nîmes

La société Crédit lyonnais

C/

M. [K] [W]

INFORMATION relative à l'avis de l'avocat général

Dans les pourvois et requêtes dont est saisie la Cour de cassation, l'avocat général rend des avis dans l'intérêt de la loi et du bien commun. Il éclaire la Cour sur la portée de la décision à intervenir.

Sens de l'avis : Rejet

I - Faits et procédure

Pour un exposé exhaustif des faits et de la procédure, il convient de se référer aux écritures des parties.

Nous ne rappellerons ici que les points essentiels à la compréhension de l'avis.

La société Scoppa et Monsieur [K] [W] ont confié la gestion locative de divers bien immobiliers leur appartenant à la société Strozzi, agence immobilière garantie par le Crédit lyonnais.

Le 28 mai 2017, cet établissement bancaire dernier a dénoncé sa garantie financière après publication le 25 mai 2017 d'un avis de dénonciation dans le journal la Marseillaise.

Le 16 janvier 2019, la société Scoppa et Monsieur [W] ont demandé au Crédit lyonnais de garantir leur créance contre la société Strozzi, bénéficiaire d'une procédure collective, puis l'ont assigné devant le tribunal judiciaire de Nîmes en paiement des sommes dues.

Par jugement du 10 mai 2022, le tribunal judiciaire de Nîmes a rejeté l'intégralité des demandes de la société Scoppa et de Monsieur [W].

Puis par arrêt infirmatif du 27 juillet 2023, la cour d'appel de Nîmes a, entre autres dispositions, condamné le Crédit lyonnais à payer à la société Scoppa la somme de 43 164,56 euros avec intérêts au taux légal.

C'est la décision attaquée par un pourvoi formé le 10 octobre 2023 par le Crédit lyonnais.

II- Identification des questions juridiques

Le pourvoi soulève un moyen unique divisé en deux branches.

Le demandeur au pourvoi reproche à l'arrêt de le condamner au paiement de la somme de 43 164,56 euros.

Dans une première branche, il soutient que la cour d'appel a violé les articles 44 et 45 du décret du 20 juillet 1972.

Il critique la cour d'appel d'avoir jugé que, faute de notification individuelle de la cessation de garantie, le délai de trois mois pour solliciter sa mise en oeuvre n'avait pas commencé à courir, l'article 45 du décret du 20 juillet 1972 ne distinguant pas selon que le garant a pu ou non se faire communiquer le registre-répertoire tenu par le bénéficiaire de la garantie.

Dans une seconde branche, il prétend que la cour d'appel a violé l'article 1^{er} du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Dans son rapport, votre conseiller propose, en application des dispositions de l'article 1014 du code de procédure civile, de rejet par une décision non spécialement motivée la seconde branche du moyen au motif que la critique serait irrecevable comme étant nouveau et mélangé de droit et de fait, et qu'en tout état de cause, elle manquerait partiellement en fait en ce que la cour d'appel n'a pas constaté que le défaut de notification de la cessation de la garantie était exclusivement consécutif aux manquements de la société Strozzi, ni que le Crédit lyonnais n'avait pas le pouvoir d'y remédier.

A la lecture de l'arrêt attaqué, il apparaît que la cour d'appel n'a pas retenu que le défaut de notification était exclusivement imputable à la société Strozzi et que le Crédit lyonnais n'était pas en mesure d'accéder aux informations nécessaires aux notifications.

Nous vous invitons en conséquence à suivre la proposition de rejet partiel non spécialement motivé s'agissant de la critique de la seconde branche du moyen.

Reste à examiner la première branche du moyen qui nécessite non seulement l'examen des articles 44 et 45 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 mais aussi de la jurisprudence de la première chambre civile de la Cour. C'est ce que nous proposons d'effectuer dans la partie réservée à la discussion.

III- Discussion

Il convient, avant toute chose, de rappeler le contenu des articles 44 et 45 du décret du 20 juillet 1972 relatifs à la cessation de garantie.

En ce qui concerne l'article 44, dans sa version applicable au litige¹, les dispositions pertinentes prévoient que :

« La cessation de garantie fait l'objet d'un avis dans un quotidien paraissant ou, à défaut, distribué dans le département où est situé le siège, dans le cas des personnes morales, ou le principal établissement, dans les autres cas, de la personne à laquelle a été donnée la garantie ainsi que, le cas échéant, dans le ou les départements où sont situés les établissements, succursales, agences ou bureaux qui dépendent de celle-ci. Cet avis mentionne le délai de production des créances prévu au troisième alinéa de l'article 45 ainsi que son point de départ. Lorsque la cessation de garantie s'accompagne d'un changement de garant, l'avis précise, le cas échéant, que le nouveau garant a stipulé la clause prévue au dernier alinéa de l'article 22-1.

La garantie ne peut cesser avant l'expiration d'un délai de trois jours francs suivant la publication prévue à l'alinéa précédent.»

¹ Version en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2006 issue du décret n° 2005-1315 du 21 octobre 2005.

S'agissant de l'article 45 du décret, dans sa version applicable au litige², le texte dispose que:

«En cas de cessation de garantie, le garant informe immédiatement, par lettre recommandée avec avis de réception, les personnes ayant fait des versements et remises au titulaire de la carte professionnelle 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. Lorsque le titulaire de la carte est un syndic de copropriété ou un gérant de société, le garant informe également, dans les mêmes conditions, le président ou, à défaut, les membres du conseil syndical ou du conseil de surveillance. Dans tous les cas, la lettre mentionne le délai de production des créances prévu au troisième alinéa du présent article ainsi que son point de départ.

Toutefois, lorsque la cessation de garantie s'accompagne d'un changement de garant et que le nouveau garant justifie auprès de l'ancien avoir stipulé la clause prévue au dernier alinéa de l'article 22-1, l'avis mentionné au troisième alinéa de l'article 44 tient lieu de l'information prévue à l'alinéa précédent.

Toutes les créances visées à l'article 39 qui ont pour origine un versement ou une remise fait antérieurement à la date de cessation de la garantie 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 prévue au premier alinéa, lorsque celui-ci est au nombre des personnes mentionnées par cet alinéa, ou, dans les autres cas, de la publication de l'avis prévu au troisième alinéa de 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.»

Comme l'a mentionné votre rapporteur, la première chambre civile de la Cour de cassation s'est déjà prononcée, par un arrêt publié du 3 octobre 1984, sur l'obligation à laquelle est tenue, en vertu de l'article 45 du décret, le garant à l'égard des personnes ayant donné à un agent immobilier mandat de gérer leurs immeubles et dont les noms et adresses doivent figurer sur le registre des mandats prévu à l'article 65 du même décret. Dans ce cas, le garant est tenu d'informer individuellement, par lettre recommandée avec accusé de réception, les personnes concernées. Cette notification individuelle fait courir un délai de trois mois au cours duquel les créanciers doivent produire leurs créances couvertes afin qu'elles soient pris en compte au titre de la garantie.

Dans son arrêt du 3 octobre 1984³, la Cour de cassation a jugé qu'«à défaut d'une telle notification obligatoire, à laquelle il ne peut être suppléé par la seule publication

² *Idem.*

³ 1^{re} Civ., 3 octobre 1984, pourvoi n° 81-10.685, *Bulletin* 1984 I n° 246. Sommaire de l'arrêt: «Le seul effet de la notification de la cessation de la garantie, faite par la société de caution mutuelle d'un agent immobilier à un client de cet agent ayant fait un versement soumis à l'obligation d'inscription au registre répertoire instituée par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, est de limiter à trois mois, à compter de cette notification, le droit pour ce client d'invoquer la garantie financière du garant. A défaut de cette notification obligatoire - à laquelle il ne peut être suppléé par la seule publication d'un avis de la cessation de la garantie dans deux journaux - et l'article 45 du décret précité ne distinguant pas selon que le garant a pu ou non se faire communiquer le registre répertoire, celui-ci reste tenu à garantie dans les termes du droit commun du cautionnement.»

d'un avis dans deux journaux, le garant reste tenu à garantie dans les termes du droit commun du cautionnement».

Elle a précisé, dans sa décision, que l'article 45 du décret ne distingue pas selon que le garant a pu ou non se faire communiquer le registre-répertoire prévu auquel il a accès.

Cette solution serait directement applicable à la cause qui nous occupe car, en l'espèce nous ne savons pas si le registre-répertoire était correctement renseigné et les raisons pour lesquelles le garant affirme ne pas y avoir eu accès.

Le conseiller rapporteur de l'arrêt d'octobre 1984 ayant commenté cette décision dans la revue Dalloz, nous savons que les magistrats ont pris en compte l'objectif du législateur de 1970 qui a tenu à protéger les clients des agents immobiliers à qui étaient confiés des fonds et la gestion de biens immobiliers donner à bail.

D'ailleurs, prudent, le législateur a prévu, avec une révision annuelle de l'acte de caution, que soient garantie précisément les sommes reçues dans le cadre de l'activité de l'agent immobilier.

Comme l'a souligné le rapporteur de l'affaire de 1984, *«si le législateur et le pouvoir réglementaire ont attaché tant d'importance à la garantie financière des agents immobiliers⁴ ce n'est pas pour qu'elle se dissolve en fumée au gré de sa dénonciation par le garant»*, ce qui justifie, à ses yeux, que lorsque le garant dénonce sa garantit, il soit tenu à des obligations précises.⁵

La situation, qui était celle de 1984 mais qui est aussi la nôtre, dans laquelle la notification individuelle n'a pas été faite, faute de n'avoir pu récupérer les données inscrites sur le registre-répertoire, n'a pas été envisagée par le décret du 20 juillet 1972.

Ici, comme en 1984, la question soulevée par le pourvoi est de savoir qui, du créancier ou du garant, doit supporter financièrement les conséquences de l'impossibilité où se serait trouvée la caution d'obtenir communication des informations contenues dans le registre-répertoire.

Force est de constater avec le président Sargos que l'article 45 du décret confère aux garants un privilège exorbitant du droit commun *«en limitant à trois mois, à compter de la notification individuelle, le droit pour les victimes de l'agent immobilier de demander la garantie du garant»*.

Cette dérogation, très favorable au garant, doit être d'interprétation stricte, de sorte que même si le garant n'a pas pu se procurer ou avoir accès au registre-répertoire, il reste tenu à garantie.

⁴ Jusqu'à ériger en délit l'absence ou l'insuffisance de la garantie financière à l'égard des professionnels de l'immobilier.

⁵ Pierre Sargos, commentaire de l'arrêt du 3 octobre 1984, *Recueil Dalloz*, 20 décembre 1984, n° 43, p. 643.

Par ailleurs, il est invoqué, pour écarter la critique de la première branche du moyen, un arrêt de la première chambre civile du 7 mars 1995⁶ allant à l'encontre de la jurisprudence de 1984.

En réalité, l'affaire de 1995 se présente sous un jour différent en ce que l'agent immobilier avait omis de mentionner les bénéficiaires de la garantie sur le registre - répertoire. La Cour a, dans ce cas de figure précis, jugé que seules les personnes figurant effectivement sur les registres de l'agent immobilier devaient recevoir une notification individuelle de la cessation de garantie de la part du garant.

Outre le caractère contestable de la solution retenue en 1995, le cas était différent dans la mesure où il apparaissait que le bénéficiaire de la garantie ne figurait pas sur le registre.

Dans la procédure de 1984, comme dans l'affaire devant être jugée aujourd'hui, nous ignorons si le bénéficiaire de la garantie figurait sur le registre devant être tenu par l'agence immobilière garantie, ni les raisons pour lesquelles le garant n'a pas fait de notifications individuelles par lettre recommandée avec accusé de réception.

A la lumière de la décision de 1984 éclairée par les commentaires de son rapporteur, il nous semble que vous pourriez retenir la même solution au regard de l'objectif poursuivi par le législateur de 1972 rappelé par le président Sargos mais aussi, s'agissant de l'exploitation des données contenues dans le registre, que l'article 45 du décret du 20 juillet 1972, qui doit être d'interprétation stricte, ne distingue pas selon que le garant a pu ou non se faire communiquer le registre-répertoire tenu par le bénéficiaire de la garantie et enfin en raison du fait que le garant a un droit d'accès au registre tenu par l'agent immobilier, contrairement au client immobilier comme l'a fort justement souligné votre conseiller dans son rapport.

C'est la raison pour laquelle nous vous invitons à rejeter la critique de la première branche du moyen.

Avis de rejet.

⁶ 1^{re} Civ., 7 mars 1995, pourvoi n° 93-13.887, *Bulletin* 1995 I n° 109. Sommaire de l'arrêt: «L'article 45 du décret du 20 juillet 1972, qui limite à trois mois le droit du créancier de demander la garantie financière du garant, après que celui-ci ait dénoncé sa garantie, fixe le point de départ de ce délai, pour les créanciers dont les nom et adresse ne figurent pas sur le répertoire tenu par l'adhérent de la société de caution mutuelle, à l'expiration du délai de trois jours francs suivant la publication de l'avis de cessation de garantie dans deux journaux.»