



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.

N° K2511954	
Décision attaquée : 19 décembre 2024 de la cour d'appel d'Aix-en-Provence	

Mme [R] [K] [N] C/ la société Crédit immobilier France developpement	
Stéphanie Robin-Raschel, conseiller rapporteur Hélène Cazaux-Charles, avocat général	AVIS de l'avocat général

Avis de cassation

L'examen du présent pourvoi s'inscrit dans le cadre d'un contentieux sériel, né du débat relatif au droit applicable à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition d'un immeuble pour un usage locatif, dès lors que ce contrat renvoie par mention, généralement pré-imprimée, pour sa formation et/ou son exécution, aux dispositions du code de la consommation dont il ne peut relever ni par sa nature, ni par son objet.

Le pourvoi vise un arrêt de la cour d'appel d'Aix-en Provence au terme duquel, notamment , *“ 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 ”*.

Sans revenir sur les faits et la procédure parfaitement exposés au rapport (p.2, 3, 4), précisons d'emblée que, s'agissant des griefs soulevés par le mémoire ampliatif à l'appui de la censure de l'arrêt de la cour d'appel d'Aix en Provence, je partage l'analyse et l'avis de Mme le conseiller rapporteur sur le mérite du premier moyen (B1 et B3) et du troisième moyen. Je suis donc au rejet, en application de l'article 1014 du code de procédure civile (p.8 et 9) :

- s'agissant du premier moyen pris en sa première branche, car il manque en fait, et pris en sa troisième branche, car il n'est pas fondé ;

- s'agissant du troisième moyen pris en ses trois branches, il est irrecevable sur le fondement de l'article 978 alinéa 3 du code de procédure civile.

Seuls seront donc ici étudiés le premier moyen pris en sa deuxième branche et le deuxième moyen, lequel, si M1B2 devait être rejeté devrait l'être aussi, comme inopérant.

Ainsi, selon le premier moyen pris en sa deuxième branche , l'arrêt ne pouvait déclarer irrecevable comme prescrite la demande de déchéance des emprunteurs du droit aux intérêts pour violation du code de la consommation, fixer la créance de la banque à leur égard, ordonner la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1154 du code civil, 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, ledit solde portant intérêts au taux contractuel jusqu'au complet règlement, alors :

[....]

2 / 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 » (cf. offre de prêt, p. 5) 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) (cf. offre, p. 5, 8 et 11) ; 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 (cf. conclusions, p. 8, § 7) ; 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 » (cf. arrêt, p. 8, § 8), 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 (cf. arrêt, p. 8, § 11), la cour d'appel a violé les articles L. 312-7 et L. 312-33 dudit code, dans leur rédaction applicable au litige.

Autrement dit, comme déjà indiqué plus haut mais en la précisant, la question à nouveau soumise à notre Cour est celle de savoir si le renvoi aux dispositions du code de la consommation par mentions figurant dans un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition d'un bien immobilier à usage locatif et alors que ledit contrat n'entre pas dans le champ d'application de ces dispositions ¹ au regard de sa nature ou de son objet, suffit, à lui seul, à lever toute équivoque quant à la volonté des parties de soumettre l'opération projetée à un régime juridique plus contraignant pour le prêteur, et plus protecteur de l'emprunteur.

Etat du droit et de la jurisprudence

1. Jusqu'à la décision de la première chambre civile du 7 mai 2025 -

Rappelons avec le rapport (p.11), et donc sans nous y attarder, qu'il est acquis de longue date que, si les parties peuvent volontairement soumettre leur contrat au régime juridique des crédits immobiliers défini par le code de la consommation, encore faut-il que leur volonté soit dépourvue de toute équivoque, cette soumission volontaire et non équivoque étant souverainement appréciée par les juges du fond. C'est donc évidemment sur la caractérisation de l'univocité de la volonté de se soumettre à des dispositions autres que celles légalement prévues que porte aujourd'hui le débat, et partant, sur l'existence et la nature du contrôle que doit exercer notre Cour.

Notre réponse est attendue, comme en témoignent les multiples pourvois en attente d'examen par notre Cour autant que la jurisprudence des cours d'appel (le tout cité au rapport - p. 18 à 23).

S'il ressort de la lecture de la jurisprudence des cours d'appel que les juges du second degré, majoritairement, ne se satisfont pas des seules références au code de la consommation pour caractériser l'univocité de la volonté des parties de soumettre le contrat conclu aux dispositions du droit consumériste, des raisonnements contraires sont aussi soutenus par de nombreuses autres juridictions du fond et méritent attention.

Au demeurant, cette différence d'approche se reflète dans notre jurisprudence traversée par deux courants d'analyse :

- **Une première analyse, ressortant d'un arrêt du 18 décembre 2024 (pourvoi n° 23-15.688)** : censurant la cour d'appel de Paris qui avait exclu, par motifs adoptés, l'application du code de la consommation dans un cas semblable à celui qui nous intéresse, dès lors notamment que la banque n'avait pas connaissance de l'ensemble des acquisitions immobilières similaires réalisées concomitamment auprès d'établissements financiers différents par les emprunteurs, nous avons jugé que la seule référence expresse aux articles L.312-1 et suivants du code de la consommation suffit à lever toute équivoque et autorise l'application desdites dispositions à un contrat qui n'entre pourtant pas dans leur champ d'application :

“ qu'en statuant par ces motifs impropres à remettre en cause l'applicabilité des dispositions du code de la consommation à l'offre de prêt souscrite par les emprunteurs, tandis qu'elle constatait que le crédit mentionnait les 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 . ” (Souligné par nous).

Cet arrêt fait écho à d'autres précédemment rendus dans le même sens:

1^{ère} civ., 29 juin 2022, n° 20-22.644:

“ 4. En relevant que la banque avait expressément soumis les offres aux dispositions du code de la consommation relatives au crédit immobilier, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante [rechercher si les nombreux prêts souscrits par les emprunteurs précédemment ou concomitamment ne portaient pas sur des biens destinés à être mis en location meublée et si les prêts en litige ne s'inscrivaient pas dans le cadre de l'activité professionnelle que les emprunteurs se disposaient à déployer], a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision d'annuler les contrats de prêt litigieux et de condamner les emprunteurs à rembourser le seul capital emprunté .” (souligné par nous) .

1^{ère} civ., 11 décembre 2019, n° 18-20.672:

“ Attendu que, pour dire irrecevable la demande en déchéance du droit aux intérêts, l'arrêt retient que la SCI est inscrite au registre du commerce et des sociétés, que le prêt souscrit est destiné à financer des travaux d'aménagement et de rénovation dans des immeubles à usage locatif, qu'il se déduit de l'activité de la SCI et de l'objet du crédit que l'opération financée correspond précisément à son objet social et que, le prêt ayant servi à financer une activité professionnelle, la soumission volontaire et expresse des parties aux dispositions du code de la consommation est inopérante, même si l'offre de prêt s'intitule offre de prêt immobilier ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il n'est pas interdit aux parties de soumettre volontairement l'opération qu'elles concluent aux dispositions du code de la consommation relatives au prêt immobilier, même si ladite opération n'entre pas dans leur champ d'application, la cour d'appel a violé les textes précités. ”

1^{ère} civ., 1^{er} juillet 2015, n° 14-18-441 (en matière de crédits à la consommation):

“ Attendu que, pour rejeter leur demande, la cour d'appel retient que le prêt, d'un montant supérieur à celui visé par l'article D. 311-1 du code de la consommation dans sa rédaction applicable au litige, n'était pas soumis aux dispositions du code de la consommation, qu' aucune mention de l'offre de prêt ne faisait référence aux dispositions des articles L. 311-3 et D. 311-1 de ce code et que les emprunteurs étaient mal fondés à prétendre que les parties auraient entendu soumettre volontairement le prêt à ces dispositions ;

Qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si la référence dans l'offre de prêt à l'article L. 313-13 du code de la consommation, applicable au crédit à la consommation conduisait à soumettre volontairement le prêt aux dispositions du code de la consommation, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision .”

1^{ère} Civ., 4 avril 2006, n° 04-15.813 (cité au rapport):

“Qu'en statuant ainsi [*en considérant qu'un renvoi au code de la consommation par formulaire pré-imprimé ne pouvait être considéré comme dépourvu d'équivoque, dès lors que la banque n'y soulignait pas la particularité de cet assujettissement, exclu en principe à raison du caractère professionnel du prêt, pas plus que l'acte notarié*] , alors que l'offre litigieuse comportait la mention expresse en lettres majuscules : “offre de prêt immobilier, en application de la loi du 13 juillet 1979 modifiée par la loi du 31 décembre 1989 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier....”, que dans les conditions générales de l'offre de prêt, paraphées par les représentants de la SCI D'Après, figuraient notamment les dispositions issues de l'article L. 312-10 du Code de la consommation relatives à la validité de l'offre pour une durée de trente jours à compter de sa réception et aux modalités et délai de son acceptation dix jours après sa réception, qu'enfin l'acte authentique de prêt mentionnait expressément au paragraphe : “Offre de prêt” que le prêt avait été précédé d'une offre valable 30 jours et rappelait les conditions dans lesquelles l'offre de prêt avait été soumise et acceptée se conformant ainsi aux exigences de l'article L. 312-10, la cour d'appel a violé les textes susvisés.”

- Une seconde analyse, ressortant d'un arrêt du 19 janvier 2022 (pourvoi n° 20-14.241- cité au rapport): dans ce cas, censurant la cour d'appel d'Aix-en-Provence qui avait considéré que, par sa référence aux articles L. 121-20 et suivants du même code, l'article 6 des conditions générales exprimait clairement la volonté des parties de soumettre leurs relations contractuelles aux dispositions prévues par le code de la consommation, nous avons au contraire jugé que la seule référence aux dispositions du code de la consommation dans un contrat de prêt qui ne relevait pas de leur champ d'application ne suffisait pas à établir le caractère non équivoque de la volonté des parties de s'y soumettre.

“6. En statuant ainsi, sans caractériser en quoi la seule mention , dans les conditions générales de vente, des articles L. 121-20 et suivants du code de la consommation, relatifs aux contrats conclus

à distance, manifestait la volonté claire et non équivoque des parties de soumettre le contrat aux règles relatives au démarchage à domicile, la cour d'appel a violé le texte susvisé.”

Cette position qui rejoint, comme déjà indiqué, l'analyse juridique majoritairement adoptée par les cours d'appel, semble cette fois faire écho à une série de décisions toutes rendues le même jour par notre cour, avec une même motivation, *modulo* le nom des parties et quelques éléments factuels propres aux espèces concernées :

1^{ère} civ., 23 janvier 2019, n° 17-23.919 (cité par le rapport et le MA, ainsi que les décisions n° 17-23.920, 17-23.921, 17-23.922)

“Mais attendu que l'arrêt constate, d'abord, que le crédit était destiné à financer l'acquisition d'un bien à usage de résidence locative s'inscrivant dans une opération d'investissement de grande ampleur pour laquelle Mme [J] s'est inscrite au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur en meublé professionnel ; qu'il relève, ensuite, que les emprunteurs ont réalisé onze opérations immobilières similaires pour un montant excédant deux millions d'euros ; qu'il retient, enfin, que la référence dans l'acte de prêt aux seules dispositions des articles L. 312-1 et suivants du code de la consommation dont il ne peut s'induire une soumission volontaire à toutes les dispositions de ce code, n'a pas pour effet de modifier la qualité de l'emprunteur et la nature du prêt ; que, de ces constatations et énonciations, la cour d'appel , abstraction faite du motif surabondant critiqué par la première branche, **a pu déduire que, nonobstant l'activité principale de M. [J] en qualité de fonctionnaire, les emprunteurs exerçaient une activité professionnelle au titre de leur opération d'investissement immobilier, exclusive de la prescription biennale applicable au seul consommateur** ; que le moyen n'est pas fondé ;” (souligné et mis en caractères gras par nous).

On pourrait hésiter toutefois à voir les prémices de la position adoptée en 2022 dans ces seules décisions de 2019, dès lors que les litiges portaient tous sur l'extension ou pas à un crédit souscrit à des fins professionnelles des règles de la prescription biennale du code de la consommation.

Ainsi, comme le relève un auteur ² :

“Cependant, la jurisprudence a décidé que la prescription biennale de l'article L. 137-2, devenu L. 218-2, du code de la consommation ne peut s'appliquer dans le cadre du financement d'une activité professionnelle, même si les parties ont adopté de manière expresse le régime protecteur. Le rejet de cette prescription réduite a également été appliqué à des crédits immobiliers consentis à des sociétés civiles immobilières volontairement placées sous les dispositions des articles L. 313-1 et suivants du code de la consommation.

Dans le domaine de la prescription, la destination professionnelle du crédit l'emporte sur la qualité de consommateur de l'un des coemprunteurs . En effet, on est ici en présence de règles juridiques générales et non de règles spécifiques au crédit immobilier. Si le législateur avait voulu écarter le crédit immobilier du régime de droit commun de la prescription, il l'aurait fait de manière explicite dans les divers textes concernés. Selon la même analyse, l'adoption volontaire du régime protecteur ne permet pas non plus d'échapper aux règles ordinaires de la compétence territoriale , car la qualité de professionnel de l'emprunteur subsiste malgré ce rattachement volontaire.

Enfin, on notera que la réforme du code de la consommation en 2016 n'a pas modifié cette faculté. La parution de nouveaux textes aurait pourtant pu être mise à profit pour créer un régime juridique « d'ordre public conventionnel ... ». (souligné par nous).

L'argument emporte modérément la conviction dès lors que notre Cour, tout en approuvant les juges du second degré, n'ex clut pas qu'ils auraient pu décider en sens contraire (... “a

pu déduire...”), instaurant ce faisant un contrôle léger de leurs décisions, inexistant dans des décisions antérieures ³.

Il semble sans doute plus exact de dire qu’existent deux raisonnements possibles : l’un qui admet que le seul renvoi au code de la consommation par mention à un contrat, qui n’entre pas par nature dans son champ d’application, caractérise une volonté non équivoque des parties de soumettre à ces dispositions spéciales, l’autre qui l’exclut.

L’instauration d’un contrôle léger de l’appréciation souveraine des juges du fond (“... a pu déduire ...”) peut alors être vue comme une tentative de conciliation de ces deux lignes qui traversent notre jurisprudence, autant qu’une tentative de conciliation de la position de notre Cour, telle qu’elle résulte de sa décision du 18 décembre 2024 (le seul renvoi au code de la consommation suffit), avec celles, divergentes, de la plupart des juridictions du fond (le seul renvoi au code de la consommation est insuffisant), sans occulter la prise en compte des particularités du contentieux né, notamment après 2007, de “l’affaire Apollonia”.

Mais, on peut aussi considérer que ce contrôle léger instauré en 2019 vient tout au contraire consolider la position adoptée par notre décision du 18 décembre 2024 et marquer la vigilance de notre Cour quant à la motivation adoptée par les juges du second degré pour s’écarter de cette jurisprudence, autrement dit sa vigilance quant aux faits susceptibles de rendre particulièrement invraisemblable que les parties, en réalité le prêteur, aient pu consentir à se soumettre à un droit manifestement inapplicable à l’opération envisagée quand bien même elles auraient signé un contrat renvoyant clairement et expressément aux dispositions du code de la consommation.

2. La décision du 7 mai 2025 -

Cette décision plus récente rendue par notre chambre, le 7 mai 2025, dans une espèce similaire peut-elle alors nous aider à asseoir une position univoque ?

1^{ère} civ., 7 mai 2025 n° 23-13.923 :

“ 5. L’arrêt relève que les pièces annexées à la demande de prêt par les emprunteurs démontrent qu’ils ont donné connaissance à la banque de ce qu’il était destiné à financer une activité professionnelle accessoire de loueurs de meublés échappant par nature aux dispositions du code de la consommation et constate que la banque a eu communication de la fiche de réservation de l’appartement, du contrat de vente en l’état de futur d’achèvement et du bail commercial avant d’émettre l’offre de prêt immobilier dans laquelle elle a expressément visé les articles L. 312-1 et suivants du code de la consommation, intégralement reproduits en page deux.(souligné et mis en gras par nous).

6. De ces énonciations, constatations et appréciations souveraines, la cour d’appel, qui n’était pas tenue d’effectuer la recherche invoquée par la seconde branche du moyen que ses constatations rendaient inopérante, a justement déduit que la banque avait volontairement soumis le contrat à ces dispositions par un acte dénué d’équivoque.” (Souligné et mis en gras par nous).

2.1 Deux interprétations possibles de cette décision, en apparence divergentes -

- soit, une **interprétation qui conforte** la position adoptée par notre chambre en décembre 2024 par un **raisonnement a fortiori** : le renvoi express aux dispositions du code de la consommation dans un contrat pourtant exclu de son champ d’application caractérise à lui seul une volonté non équivoque des parties de se soumettre à ces

dispositions spéciales, *a fortiori* lorsque la conclusion dudit contrat a été précédée de l'envoi de documents attestant de l'inapplicabilité du droit consumériste et d'une offre contenant expressément un renvoi au code de la consommation.

- soit une **interprétation qui contredit** cette position, par un **raisonnement procédant de la méthode du faisceau d'indices** : le renvoi exprès aux dispositions du code de la consommation dans un contrat exclu de son champ d'application, est nécessaire pour caractériser une volonté non équivoque des parties de s'y soumettre mais pas suffisant à lui seul; il appartient aux juges du fond, pour ce faire, de rechercher d'autres éléments venant établir sans ambiguïté le sens de ce renvoi à un droit inapplicable et notamment plus contraignant pour le prêteur.

2.2. On peut atténuer cette divergence en considérant que la Cour de cassation a seulement entendu instaurer un contrôle renforcé du caractère non équivoque de la volonté des parties

On peut alors voir dans cette décision une “prise en main” de ce contentieux par notre Cour au moyen d'un renforcement de l'intensité du contrôle opéré de la motivation des décisions des juges du fond (“...a justement déduit...”) s'agissant de la caractérisation de l'absence de toute équivoque dans la volonté des parties de soumettre au droit de la consommation un contrat qui est légalement exclu de ce champ.

Ainsi, la décision du 7 mai 2025 “ferme” quelques portes :

- en premier lieu, le renvoi par le contrat au droit de la consommation, accepté par le prêteur en toute connaissance de l'activité de l'emprunteur et de la nature de l'opération envisagée, connaissance acquise préalablement à l'offre adressée à ce dernier et comportant ce même renvoi, caractérise en soi et sans contestation possible une soumission volontaire des parties aux dispositions mentionnées.

Pour clore tous débats, nous ajoutons à la décision du 18 décembre 2024, pour que soit établi sans discussion possible le caractère non équivoque de la soumission volontaire à un droit en principe inapplicable, l'exigence d'une connaissance préalable à l'émission de l'offre par le banquier de la nature de l'opération envisagée, donc de la destination professionnelle du prêt et de la qualité de professionnel de l'emprunteur. Ce n'est donc plus le seul renvoi au code de la consommation, fût-il exprès, cohérent avec l'opération envisagée et non contredit par d'autres clauses du contrat, qui atteste du caractère non équivoque de la volonté d'appliquer au contrat un droit qui lui est en principe inapplicable, mais le renvoi au code de la consommation en connaissance de cause, l'effectivité de cette connaissance étant soumise au contrôle lourd de la Cour de cassation. Ce faisant, nous répondons à l'argument souvent invoqué devant les juridictions du fond selon lequel le banquier peut, par négligence, conclure un contrat comportant des clauses pré-imprimées auxquelles, en réalité, il ne souscrit pas et qui n'expriment donc pas sa volonté.

- en second lieu, la connaissance acquise par le prêteur de la dissimulation, par l'emprunteur, de nombreux autres prêts conclus à des fins locatives identiques, est inopérante pour exclure l'application du droit de la consommation.

Ainsi, nous qualifions d'inopérant le grief ⁴ de dissimulation d'autres prêts à finalité semblable allégué par le pourvoi pour caractériser l'absence de soumission volontaire du prêteur au droit de la consommation (“... la cour d'appel, qui n'était pas tenue d'effectuer la

recherche invoquée par la seconde branche du moyen que ses constatations rendaient inopérante...”):

Autrement dit, selon notre décision, il faut et il suffit que soit établie la connaissance par les parties de l’inapplicabilité du droit auquel il est renvoyé et non la connaissance de l’étendue de l’endettement ou du nombre des opérations effectuées par l’emprunteur. Il faut et il suffit donc que les parties aient clairement compris que la finalité du contrat est la création d’une activité de location de l’immeuble financé par prêt, échappant alors par nature au droit de la consommation :

“... les pièces produites d’émontrent qu’ils [les emprunteurs] ont donné connaissance à la banque de ce qu’il [le prêt] était destiné à financer une activité professionnelle accessoire de loueurs de meublés échappant par nature aux dispositions du code de la consommation.” (souligné par nous).

- en conséquence de ce qui précède, et en dernier lieu, cette décision réaffirme l’autonomie de la définition du “professionnel”, telle que prévue par notre droit de la consommation, appréciée au cas par cas par notre Cour au terme d’un contrôle lourd.

En effet, peu importe qu’au plan fiscal ⁵ l’emprunteur soit qualifié de professionnel ou de non professionnel dès lors que cette qualification a pour seule finalité de permettre à l’administration fiscale de différencier le régime de fiscalité applicable au loueur indépendamment de la question de savoir s’il agit “ aux fins qui entrent dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale ou au nom ou pour le compte d’un professionnel.” Nous avons déjà jugé en ce sens ⁶.

Au demeurant, fiscalement, la mise en location de logements meublés, qu’elle soit exercée à titre professionnel ou non professionnel, constitue une activité commerciale et relève de la catégorie des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC), imposables à ce titre et non au titre de revenus fonciers. Ainsi peut être fiscalement qualifié de non professionnel un loueur de plusieurs appartements en meublé dès lors que les recettes annuelles ne dépassent pas 23.000 euros. Inversement, peut être qualifié de professionnel, selon le montant des recettes perçues, celui qui ne loue qu’un seul immeuble.

Dès lors, l’existence d’une dissimulation d’autres emprunts devient sans objet (inopérante), autant que la qualification de loueur en meublé professionnel (LMP) ou non professionnel (LMNP) donnée par l’administration fiscale à l’emprunteur. Elle ne peut pas même constituer un indice de la réalité de la qualité de professionnel au regard du droit de la consommation.

2.3. Mais nous pouvons aussi adopter une autre lecture de la décision du 7 mai 2025 en nous situant sur le terrain de l’administration de la preuve et non sur celui de la nature du contrôle En effet, selon le choix opéré entre l’une ou l’autre interprétation, la charge de la preuve du caractère non équivoque de la volonté des parties de se soumettre à un droit inapplicable ne pèse pas sur la même partie.

Ainsi,

- soit nous considérons que notre Cour a raisonné par *a fortiori* :

Dans ce cas, **le principe** posé est celui de **l’efficacité du seul renvoi** aux dispositions du code de la consommation censé établir *per se* le caractère non équivoque de la volonté de

soumettre l'opération litigieuse à un droit en principe inapplicable, **à condition** , bien entendu, que les mentions auxquelles il est renvoyé soient cohérentes avec l'ensemble des autres clauses contractuelles ainsi qu'avec l'opération projetée ⁷.

En cas de dénonciation de l'efficacité d'un tel renvoi, par le contrat, au code de la consommation, **il appartient à celui qui se prévaut de cette inefficacité, donc en général le prêteur, de rapporter la preuve contraire d'une absence de volonté de se soumettre au droit de la consommation** , ou à tout le moins, de son caractère équivoque.

Le prêteur doit alors démontrer qu'il **ignorait, et en tous cas ne pouvait savoir** , avant l'émission de l'offre, que le prêt souscrit aux fins d'acquérir un immeuble avait en réalité pour finalité d'acquérir un immeuble destiné à un usage locatif, peu important par ailleurs que l'emprunteur dissimule l'existence d'autres prêts conclus à cette même fin. A défaut d'une telle preuve, le prêteur est alors réputé avoir sans équivoque accepté de soumettre l'opération litigieuse au droit de la consommation.

- Soit au contraire, nous considérons que la Cour adopte la méthode du faisceau d'indices :

Dans ce cas, **le principe** posé est celui de **la subordination de l'efficacité du renvoi** par mention expresse aux dispositions du code de la consommation, **à la preuve d'une connaissance antérieure à l'émission de l'offre de la nature du contrat** et de l'inapplicabilité du droit de la consommation.

La preuve du caractère non équivoque de la volonté des parties de se soumettre à un droit inapplicable ne résulte donc plus d'une présomption simple, le cas échéant combattue par la preuve contraire. Elle est libre et doit résulter des "énonciations, constatations et appréciations souveraines" des juges du fond soumises au contrôle lourd de la Cour de cassation.

En cas de dénonciation de l'efficacité ou au contraire de l'inefficacité d'un tel renvoi au code de la consommation , selon ce qui aura été jugé par les juridictions du fond, **il appartient à celui qui se prévaut de cette inefficacité ou au contraire de cette efficacité**, de rapporter la preuve d'une méconnaissance ou au contraire d'une connaissance par les parties de la nature du prêt, donc de l'inapplicabilité du droit de la consommation, antérieurement à l'émission de l'offre.

En toute hypothèse, dans les deux interprétations, il faudra toujours rechercher, sous le contrôle lourd de la cour de cassation, si le prêteur **connaissait, et en tous cas ne pouvait ignorer** , avant l'émission de l'offre, que le prêt souscrit aux fins d'acquérir un immeuble avait en réalité pour finalité d'acquérir un immeuble destiné à un usage locatif.

Dans les deux cas, la dissimulation par les emprunteurs d'autres prêts obéissant aux mêmes fins demeure toujours inopérante dès lors qu'il suffit, pour caractériser la connaissance de l'inapplicabilité du droit auquel il est renvoyé par contrat, que le prêteur ait eu connaissance de la finalité locative de l'acquisition financée à crédit. Il faut ici observer que l'intérêt des emprunteurs n'est plus de dissimuler les autres prêts conclus aux mêmes fins, mais bien au contraire de les faire connaître au banquier afin de consolider l'efficacité d'un renvoi au code de la consommation.

Enfin, lorsque les dossiers et les clients sont apportés par des représentants “d’officines” telles qu’Apollonia, il faut admettre que le banquier ne peut ignorer la “professionnalisation” de l’opération litigieuse, c’est à dire la qualité de “professionnels” peu avertis des emprunteurs, attirés par la perspective de revenus conséquents acquis sans réelle difficulté, au terme d’un investissement qui peut s’avérer catastrophique selon l’état du marché immobilier au moment de la revente du ou des biens immobiliers, notamment à l’expiration de la période de défiscalisation, ou encore des risques d’impayés de loyers. Il doit en tous cas instruire le dossier en ce sens, sauf d’ailleurs à manquer à son devoir de mise en garde, de sorte que le seul renvoi, dans un tel contexte, au code de la consommation, autorise à considérer que le banquier avait connaissance de la finalité locative du prêt immobilier souscrit.

S’agissant du choix à opérer entre les deux interprétations possibles de notre décision de 2025, je suis ici d’avis de retenir plutôt la première interprétation.

En effet, l’instauration d’une présomption simple de soumission volontaire à un droit inapplicable par le seul renvoi exprès, cohérent et adapté, dans le contrat, au droit de la consommation me paraît d’une part restaurer une continuité entre nos décisions de 2022, 2024 et 2025 plutôt que les opposer ; d’autre part elle tient compte de la situation socio-économique des emprunteurs en matière de crédit immobilier à usage locatif, en réalité “consommateurs” de produits de défiscalisation plus que professionnels, et en tous cas certainement pas professionnels avertis ; enfin elle me paraît inciter les emprunteurs à plus de transparence en ôtant tout intérêt à la dissimulation d’autres prêts identiques et obliger, très opportunément, les banquiers à une vigilance et une déontologie accrues lorsqu’ils accordent ce type de crédit.

En effet, en l’état de notre jurisprudence, le prêteur doit être d’autant plus vigilant à la présence de tels renvois au code de la consommation par clauses pré-imprimées dans les contrats relatifs à ce type d’opérations que les cocontractants doivent ensuite appliquer le régime dans son intégralité, en raison de son caractère d’ordre public ⁸. *“Le « dépeçage » du contrat est ainsi prohibé et les parties ne peuvent écarter les dispositions qui pourraient les gêner, telles que le formalisme de l’offre, le régime très particulier de l’acceptation avec le délai obligatoire de réflexion de dix jours, les règles plafonnant les montants des indemnités de remboursement anticipé ou de résolution, etc. Ce principe du « bloc d’intégralité » a été posé par un arrêt de la chambre plénière, rendu dans le domaine de l’adoption volontaire du statut des baux commerciaux [Cass., ass. plén., 17 mai 2002, n° 00-11.66416]”* ⁹

2.4. On ne peut manquer de rapprocher la décision rendue le 7 mai 2025 avec celles rendues par notre chambre le même mois, le 27 mai 2025 dans un contentieux relevant du droit de la consommation -

Quoique se présentant sous l’angle de la force probatoire d’une clause- type conclue au profit du professionnel censé avoir rempli ses obligations pré-contractuelles à l’égard d’un consommateur, ces décisions résonnent avec celle discutant l’efficacité d’une clause pré-imprimée souscrite au profit de l’emprunteur pour soumettre le contrat de prêt immobilier au droit de la consommation, partant du principe que cette clause attesterait de la volonté non équivoque du prêteur professionnel de considérer l’emprunteur, professionnel ou pas, comme un consommateur.

1^{ère} civ, 28 mai 2025, n°24-14.679

“8. Pour retenir que la banque prouvait avoir exécuté son obligation de joindre à l'offre de crédit un formulaire détachable permettant l'exercice du droit de rétractation et rejeter la demande de déchéance du droit aux intérêts formée par les emprunteurs, l'arrêt retient que la clause par laquelle ceux-ci ont reconnu s'être vu remettre une offre préalable dotée d'un tel formulaire est corroborée par la production, par la banque, de la liasse contractuelle relative au crédit en cause et que ce dossier de financement complet comprend les deux exemplaires préremplis de l'offre de crédit à laquelle est joint un bordereau de rétractation. Il ajoute que la banque n'est pas tenue de conserver l'original de l'offre destinée aux emprunteurs.

9. En statuant ainsi, alors que ces documents émanant de la banque n'étaient pas de nature à corroborer la clause type de l'offre de crédit, la cour d'appel a violé les textes susvisés.” (souligné par nous).

Et dans une seconde décision rendue le même jour, dans le même sens, dans une espèce similaire :

1^{ère} civ, 28 mai 2025, n° 24-13.173:

“6. En application de ces dispositions [L.311-12 du code de la consommation], il incombe au prêteur de rapporter la preuve de ce qu'il a satisfait à ses obligations précontractuelles. La signature par l'emprunteur de l'offre préalable comportant une clause selon laquelle il reconnaît que le prêteur lui a remis le bordereau de rétractation constitue seulement un indice qu'il incombe à celui-ci de corroborer par un ou plusieurs éléments complémentaires (1 Civ., 21 octobre 2020, pourvoi n° 19-18.971, publié). Un document émanant de la seule banque ne peut utilement corroborer la clause type de l'offre de prêt (1 Civ., 7 juin 2023, pourvoi n° 22-15.552, publié). (souligné par nous).”

Comme notre décision du 7 mai 2025, ces deux décisions du 28 mai 2025 affirment qu'une clause-type ou une clause pré-imprimée ne saurait suffire à attester de la satisfaction d'un droit, de l'accomplissement d'une obligation ou des conditions de formation et d'exécution d'un contrat si elle n'est pas corroborée par d'autres éléments significants.

En revanche, on pourrait relever, pour objecter au choix d'interprétation fait plus haut, que notre Cour paraît incliner en faveur de la méthode du faisceau d'indices. Ce serait oublier que dans les arrêts du 28 mai 2025, nous statuons en matière de droit de la consommation de sorte que faire de la clause-type une présomption, même simple, reviendrait à faire peser la charge de la preuve sur le consommateur, ce que la jurisprudence de la CJUE prohibe.

CJUE, 18 déc. 2014, aff. C-449/13- CA Consumer Finance SA-

“ 20. Par ses première et deuxième questions, qui devraient être examinées ensemble, la cour nationale se demande essentiellement, d'abord, si la directive 2008/48 doit être interprétée de manière à ce qu'il incombe au créancier de prouver qu'il a correctement et pleinement respecté ses obligations précontractuelles prévues aux articles 5 et 8 de cette directive et découlant du droit national transposant cette directive et, Deuxièmement, la possibilité que l'inclusion d'une clause standard dans le contrat de crédit, par laquelle le consommateur reconnaît que le créancier a rempli ses obligations, sans que cette clause soit étayée par des documents émis par le créancier et fournis à l'emprunteur, peut être suffisante pour prouver que le créancier a correctement rempli ses obligations précontractuelles de fournir des informations . (Souligné par nous).

[....]

32. À la lumière de tout ce qui précède, la réponse aux première et deuxième questions soulevées est que les dispositions de la directive 2008/48 doivent être interprétées ainsi:

- premièrement, elles excluent les règles nationales selon lesquelles la charge de prouver le non-exécution des obligations énoncées aux articles 5 et 8 de la directive 2008/48 incombe au consommateur ; et

- deuxièmement, elles empêchent un tribunal de conclure que, en vertu d'une clause standard, un consommateur a reconnu que les obligations précontractuelles du créancier ont été pleinement et correctement exécutées, cette clause entraînant ainsi un renversement de la charge de prouver l'exécution de ces obligations de manière à saper l'efficacité des droits conférés par la directive 2008/48 . " (Souligné par nous).

3. Enfin, on peut se demander s'il ne serait pas plus simple et plus clair de considérer que le crédit immobilier à usage locatif entre dans le périmètre du droit de la consommation.

C'est en tous cas le sens de la proposition qui est ici faite d'instaurer une présomption simple d'applicabilité du droit de la consommation en cas de renvoi exprès à celui-ci , fût-ce par clause pré-imprimée.

Il est vrai que l'on ressent un malaise à assimiler les emprunteurs, souscripteurs de dispositifs LMP ou LMNP, à des professionnels. Ils apparaissent en réalité plus comme des consommateurs de produits de défiscalisation, mâne financière pour les banques et les promoteurs immobiliers, proies relativement faciles pour les officines telles que celles développées par Apollonia, et assurément entreprise risquée pour les "apprentis-loueurs".

Telle est l'analyse la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) dans une décision *LB et JL c / Getin Noble Bank SA* [10](#), non transposée en droit interne . La CJUE a considéré qu'« *une personne physique qui conclut un contrat de crédit hypothécaire afin de financer l'achat d'un seul bien immobilier résidentiel pour le mettre en location à titre onéreux relève de la notion de "consommateur", au sens de cette disposition, lorsque cette personne physique agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité professionnelle. Le seul fait que ladite personne physique cherche à tirer des revenus de la gestion de ce bien immobilier ne saurait, en soi, conduire à exclure la même personne de la notion de "consommateur", au sens de ladite disposition* ».

Cependant, comme le note le même auteur que précédemment cité [11](#), il est vrai que cette jurisprudence européenne " *pourrait être interprétée comme une solution limitée qui concernerait uniquement la situation d'un consommateur personne physique empruntant afin de réaliser une seule opération d'investissement locatif et qui n'en retirerait pas une part importante de ses revenus. Dès lors, tant que la position française n'est pas connue sur cette question, la soumission volontaire aux dispositions du code de la consommation d'un emprunt immobilier à finalité d'opération locative conserve tout son intérêt, puisque l'on ignore si ce type de crédit va rentrer dans le champ d'application de ce code .* "

Tel est aussi l'enjeu de la question qui nous est soumise, étant alors observé que notre position paraît aller plus loin que la CJUE en acceptant l'application du droit de la consommation à des emprunteurs ayant souscrit plusieurs prêts LMP ou LMNP.

Toutefois, il n'est pas certain, à la lecture de la motivation de l'arrêt CJUE du 20 octobre 2024, qu'il ait une portée aussi réduite que le commentaire cité le craigne. Ainsi:

"33 Partant, il apparaît, sous réserve des vérifications qu'il appartiendra à la juridiction de renvoi d'effectuer, que la conclusion du contrat de crédit hypothécaire en cause ne poursuivait pas, pour les requérants au principal, une finalité professionnelle, mais visait à consolider leur patrimoine

privé, l'acquisition du bien immobilier résidentiel financé par ce crédit constituant pour eux une forme d'investissement.

34 Cette conclusion ne saurait être remise en cause par le fait que les requérants au principal avaient l'intention de mettre ce bien immobilier résidentiel en location afin d'en tirer des avantages financiers, ni même par la circonstance qu'ils ont eu recours aux services d'un spécialiste pour effectuer l'achat et gérer la location de celui-ci.

35 En particulier, ainsi qu'il résulte de la jurisprudence, une interprétation de la notion de « consommateur », au sens de l'article 2, sous b), de la directive 93/13, qui exclurait de cette notion une personne physique agissant à des fins qui n'entrent pas dans le cadre d'une activité professionnelle au motif qu'elle en tire certains avantages financiers reviendrait à empêcher que puisse être assurée la protection accordée par cette directive à l'ensemble des personnes physiques se trouvant dans une situation d'infériorité à l'égard d'un professionnel et faisant un usage non professionnel des services offerts par ce dernier (voir, en ce sens, arrêt du 8 juin 2023, *Lyoness Europe*, C 455/21, EU:C:2023:455, point 53). ”

AVIS

La cour d'appel d'Aix-en-Provence a jugé :

- d'une part que “si la cour de cassation a admis que souscrire à plusieurs prêts immobiliers en vue d'acheter plusieurs logements fait perdre au propriétaire le bénéfice du statut de consommateur pour le soumettre au statut de professionnel, elle n'a pas dit pour autant que souscrire à un seul emprunt immobilier en vue d'acheter un logement pour le louer en ayant opté pour le statut LMP permettait au propriétaire de se prévaloir des dispositions protectrices du code de la consommation”.

- d'autre part qu' “ il est constant par ailleurs 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.”

Dans la logique de mes développements précédents, je suis d'avis, au contraire de ce qu'a jugé la cour d'appel, de considérer que, dans un contrat de prêt destiné à financer un immeuble à usage locatif, le seul renvoi exprès par mention pré-imprimée à un droit en principe inapplicable à l'opération projetée fait présumer la soumission volontaire, dénuée d'équivoque, des parties aux dispositions du code de la consommation, sauf au prêteur, s'il le conteste, à rapporter la preuve contraire, laquelle peut résulter soit d'une contradiction du renvoi avec d'autres dispositions contractuelles, soit d'une inadaptation des dispositions auxquelles il est renvoyé avec l'opération projetée, soit enfin de ce que le prêteur ignorait ou ne pouvait connaître, antérieurement à l'émission de l'offre, la finalité locative de l'acquisition immobilière financée par le prêt litigieux.

Si vous adoptiez la méthode du faisceau d'indices, vous devriez rejeter le pourvoi puisque, comme le souligne très justement le rapport (p.23 §4), les emprunteurs ne font pas grief à la cour d'appel de ne pas avoir répondu à l'argument, pourtant soutenu en appel, tiré de la connaissance que le banquier avait nécessairement acquise de la finalité locative de l'achat immobilier litigieux dès lors que leur dossier était présenté par la société Apollonia. Ils ne rapportent donc, ni même ne proposent de rapporter, la preuve d'une connaissance antérieure à l'émission de l'offre de la finalité locative de l'acquisition immobilière financée à crédit. Vous ne pourriez alors reprocher à la juridiction du second degré de s'être bornée à juger “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.”

Je suis donc pour ma part à la cassation sur le fondement du premier moyen pris en sa deuxième branche et, conséquemment, du deuxième moyen.

¹ L'article L. 312-3, 2, du code de la consommation, dans sa rédaction applicable au litige, antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, au chapitre intitulé « Crédit immobilier », dispose :

« Sont exclus du champ d'application du présent chapitre :

2° Ceux [les prêts] destinés, sous quelque forme que ce soit, à financer une activité professionnelle, notamment celle des personnes physiques ou morales qui, à titre habituel, même accessoire à une autre activité, ou en vertu de leur objet social, procurent, sous quelque forme que ce soit, des immeubles ou fractions d'immeubles, bâtis ou non, achevés ou non, collectifs ou individuels, en propriété ou en jouissance ; »

² Jean Bruttin, Docteur en droit, chargé d'enseignement à l'Université Panthéon-Assas (Paris II), RDI 2025. 303, Soumission volontaire au code de la consommation d'un contrat de crédit immobilier destiné à un investissement locatif : champ d'application, effets et limites. (Cité au rapport).

³ Par exemple, 1ère civ., 1^{er} juin 1999, n°97-13.779.

⁴ ... “q u'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si les emprunteurs n'avaient pas dissimulé à la banque toutes leurs autres acquisitions de logement aux fins de location et, partant, leur statut de loueur meublé professionnel, la banque ayant été fondée à croire qu'ils ne bénéficiaient que du statut de loueur meublé non professionnel ainsi qu'il était mentionné sur la fiche de réservation produite qui a été jointe à la demande de prêt , la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.” (Souligné par nous).

⁵ Art.155, IV du CGI: IV. – 1. Sous réserve du 2, l'exercice à titre professionnel implique la participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité.

2. L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les deux conditions suivantes sont réunies :/

1° (Abrogé) /2° Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excèdent 23 000 € ; / 3° Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62.

Par dérogation au 3° du présent 2, lorsque le contribuable n'a pas sa résidence fiscale en France, les recettes mentionnées au 2° du même 2 doivent excéder les revenus de même nature que ceux mentionnés au 3° dudit 2 et qui sont soumis à un impôt équivalent à l'impôt sur le revenu dans son Etat de résidence.

La location du local d'habitation est réputée commencer à la date de son acquisition ou, si l'acquisition a eu lieu avant l'achèvement du local, à la date de cet achèvement. L'année où commence la location, les recettes y afférentes sont, le cas échéant, ramenées à douze mois pour l'appréciation des seuils mentionnés aux 2° et 3° du présent 2. Il en est de même l'année de cessation totale de l'activité de location.

⁶ 1^{ère} civ, 30 juin 2021, n°19-10.565.

⁷ Cité au rapport: 1^{ère} civ., 9 mars 2022, n°20-20.390- un renvoi opéré au régime de démarchage ne saurait emporter la soumission volontaire de l'opération de financement au droit de la consommation.

⁸ 1^{ère} civ., 4 avril 2006, n°04-15.813

⁹ Jean Bruttin, Docteur en droit, chargé d'enseignement à l'Université Panthéon-Assas (Paris II), RDI 2025. 303, Soumission volontaire au code de la consommation d'un contrat de crédit immobilier destiné à un investissement locatif : champ d'application, effets et limites. (Cité au rapport).

¹⁰ CJUE 24 oct. 2024, aff. C-347/23, *LB et JL c/ Getin Noble Bank SA* .

¹¹ Jean Bruttin, Docteur en droit, chargé d'enseignement à l'Université Panthéon-Assas (Paris II), RDI 2025. 303, Soumission volontaire au code de la consommation d'un contrat de crédit immobilier destiné à un investissement locatif : champ d'application, effets et limites. (Cité au rapport).