



INFORMATION relative au rapport du conseiller rapporteur

Le présent rapport a été établi par un magistrat de la Cour de cassation, désigné conseiller rapporteur, en vue d'instruire une affaire (le « pourvoi en cassation ») soumise à la Cour de cassation. Au vu de ce rapport et des autres documents de la procédure, et après en avoir délibéré dans une formation de jugement comportant plusieurs juges, la Cour de cassation a tranché l'affaire par un arrêt, également diffusé sur Judilibre. Ce rapport est un document de travail préparatoire établi, d'abord, à l'intention des magistrats du siège de la Cour appelés à trancher l'affaire. Ces magistrats sont des spécialistes de la question de droit examinée dans le rapport, qui n'a dès lors pas vocation à faire une présentation doctrinale de l'état du droit, mais à procéder à l'analyse de la procédure, des éléments de droit pertinents et des éventuels enjeux juridiques de l'affaire. Conformément au principe du contradictoire, ce document est également communiqué aux parties ou à leurs avocats, ainsi qu'à l'avocat général. Enfin, ce rapport fournit une analyse à l'issue de laquelle le conseiller rapporteur ne donne pas son avis, lequel est soumis au secret du délibéré. Le rapport est donc toujours complété par deux autres documents établis par le rapporteur à l'intention des autres magistrats de la formation de jugement : une note d'avis et le ou les projets d'arrêts qu'il a préparés. Ces documents ne sont pas accessibles sur Judilibre.

N° K2511954		C1	
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	
rapporteur : Stephanie Robin-Raschel	RAPPORT

TABLEAU SYNOPTIQUE DU RAPPORTEUR	
Identification du ou des points de droit à juger	Des références, dans le contrat de prêt destiné à l'acquisition d'un bien immobilier conclu à des fins professionnelles, aux dispositions du code de la consommation relatives au crédit immobilier, permettent-elles, à elles seules, de caractériser une volonté non équivoque des parties de soumettre le contrat à ces

	dispositions quand bien même celui-ci n'entre pas dans leur champ d'application (M1B2) ?
Appréciation de la question posée	☐ question complexe ☐ question nouvelle importante ☐ question transversale à plusieurs chambres ☒ question sériele
Proposition de rejet non spécialement motivé (art. 1014 CPC) : désignation des moyens et branches concernés	- Premier moyen, première et troisième branches - Deuxième moyen, mais seulement en cas de rejet des deuxième et troisième branches du premier moyen - Troisième moyen
Avis aux parties	☐ déchéance relevée d'office ☐ moyen de cassation relevé d'office ☐ irrecevabilité d'un moyen relevée d'office ☐ éventuel rejet d'un moyen par substitution de motifs ☐ éventuelle cassation sans renvoi ☐ autre :
Formation proposée (lorsque l'affaire n'est pas déjà audenciée)	☐ formation restreinte ☐ formation de section ☒ option possible : formation restreinte ou de section
En cas de publication de l'arrêt à rendre, intérêt de la diffusion du rapport sur Judilibre	☒ Oui ☐ Non
Nombre de projets d'arrêt préparés	☐ un projet d'arrêt le cas échéant : ☐ avec variantes ☒ plusieurs projets d'arrêt : 2 le cas échéant : ☒ avec variantes

1 - Rappel des faits et de la procédure

Suivant offre du 16 janvier 2007 acceptée le 29 janvier 2007, le contrat ayant été finalement conclu par acte authentique du 15 juin 2007, la société Crédit Immobilier de France Financière Rhône Ain, aux droits de laquelle vient la société Crédit Immobilier de France développement (la banque) a consenti à M. et Mme [X] (les emprunteurs) un prêt destiné à l'acquisition d'un bien immobilier en l'état futur d'achèvement acquis par l'entremise de la société Apollonia.

Afin de pouvoir bénéficier du statut de loueur meublé professionnel, récupérer ainsi la TVA et défiscaliser les charges, en ce compris les intérêts des prêts, les emprunteurs devaient justifier d'un revenu locatif annuel de 23 000 euros représentant plus de 50 % des ressources du foyer fiscal. Aussi ont-ils souscrit un total de 13 crédits auprès de différents établissements bancaires, qui rétribuaient la société Apollonia comme apporteur d'affaires.

Le 6 mars 2009, les emprunteurs ont saisi le procureur de la République de Marseille d'une plainte avec constitution de partie civile, laquelle a été jointe au dossier d'instruction ouvert à Marseille du chef d'escroquerie en bande organisée, faux, usage de faux et exercice illégal de l'activité d'intermédiaire en opérations de banque.

En septembre 2009, les emprunteurs ont cessé de rembourser les échéances du prêt.

Le 16 novembre 2009, ils ont saisi le tribunal de grande instance de Marseille d'une action en réparation dirigée contre la société Apollonia, la banque et les notaires rédacteurs des actes authentiques.

La banque a mis en demeure les emprunteurs de régulariser la situation et a prononcé la déchéance du terme le 19 mars 2010.

Le 8 juillet 2010, la banque a assigné les emprunteurs devant le tribunal de grande instance de Toulon en paiement de la somme de 102 011,89 euros au titre de l'offre de prêt immobilier du 16 janvier 2007, avec intérêts au taux contractuel à compter de la déchéance du terme du 28 mars 2010.

Par arrêt du 28 novembre 2013, la cour d'appel d'Aix-en-Provence, infirmant une ordonnance du juge de la mise en état du tribunal de grande instance de Toulon du 7 mai 2012, a ordonné qu'il soit sursis à statuer jusqu'à l'issue de la procédure pénale pendante devant le tribunal de grande instance de Marseille.

Par **jugement du 24 mars 2022**, le tribunal judiciaire de Toulon a :

- déclaré sans objet la demande de révocation de l'ordonnance de clôture différée du 17 juin 2021 comme déjà révoquée,
- écarté des débats les conclusions n°3 des emprunteurs comme postérieures à la clôture du 27 décembre 2021,
- écarté des débats les pièces 40 à 43 notifiées par RPVA le 4 janvier 2022 par la banque comme postérieures à la clôture du 27 décembre 2021,
- dit n'y avoir lieu à ordonner un sursis à statuer,
- déclaré irrecevables comme prescrites les demandes formées par les emprunteurs au titre du dol, la demande de déchéance du droit aux intérêts pour violation du code de la consommation, la demande de dommages-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,
- ordonné la réduction à 1 euro de l'indemnité de résiliation,
- dit que la créance de la banque doit être fixée de la manière suivante :

- * créance au 21 août 2020, après réduction à 1 euro de la clause pénale : 95 056,52 euros,
 - * intérêts au taux contractuel de 4,343 % l'an (taux applicable du 4 avril au 10 mai 2010), puis au taux de 3,515 % l'an (du 11 mai 2010 jusqu'à parfait paiement) sur la somme de 95 056,52 euros,
 - * primes d'assurance de 18,62 euros par mois d'avril 2010 à août 2020 : 2 327,50 euros,
 - * déduction des règlements perçus selon décompte au 21 août 2020 : - 493,56 euros,
 - ordonné la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1154 du code civil dans sa rédaction applicable au présent litige pour les intérêts dus pour au moins une année entière,
 - dit qu' il appartiendra à la banque de recalculer sa créance conformément à la présente décision,
 - condamné les emprunteurs à régler à la banque le solde des créances dues au titre du prêt ainsi recalculé, le dit solde portant intérêts au taux contractuel jusqu'à complet règlement,
 - débouté les parties de leurs demandes plus amples et contraires,
 - condamné les emprunteurs à payer à la banque la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
 - condamné les emprunteurs aux dépens,
 - ordonné l'exécution provisoire du présent jugement.
- Par déclaration du 30 mai 2022 les emprunteurs ont interjeté appel du jugement.
- Par **arrêt du 19 décembre 2024** , la cour d'appel d'Aix-en-Provence a statué ainsi qu'il suit :
- « Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions soumises à la cour.
- Y ajoutant,
- Condamne in solidum M. et Mme [X] à payer à la SA Crédit Immobilier de France Développement la somme de 2 000 euros au titre des frais irrépétibles qu'elle a exposés devant la cour.
- Condamne in solidum M. et Mme [X] aux entiers dépens d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile. »
- Les emprunteurs ont formé un pourvoi en cassation.

Procédure devant la Cour de cassation

Pourvoi	N° K2511954
	Du 19 février 2025
Mémoire ampliatif	Déposé le 19 juin 2025 (article 700 CPC : 5 000 euros).

Mémoire en défense	- Mémoire en défense de la société Crédit immobilier de France développement déposé le 25 juillet 2025 (article 700 CPC : 4 000 euros).
--------------------	---

La procédure semble régulière et l'affaire en état d'être jugée.

2 - Exposé des moyens

2.1 - Premier moyen

Les emprunteurs font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable comme prescrite leur demande de déchéance du droit aux intérêts pour violation du code de la consommation, 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 :

« 1° / que le moyen tiré de la déchéance du droit aux intérêts opposé par l'emprunteur constitue une défense au fond, sur lequel la prescription est sans incidence, dès lors qu'il tend à faire rejeter comme non justifiée la demande en paiement du prêteur ayant consenti un crédit immobilier ; qu'en se bornant à considérer, pour déclarer irrecevable comme prescrite la demande des époux [X] de déchéance du droit aux intérêts conventionnels, car présentée pour la première fois plus de cinq ans après l'acceptation de l'offre de prêt, le 29 janvier 2007, sans rechercher, ainsi que cela lui était demandé (cf. conclusions, p. 8, § 4) si ce moyen constituait une défense au fond, non soumise à la prescription de cinq ans, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 64 et 71 du code de procédure civile ;

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 ;

3°/ subsidiairement, qu'en considérant, pour dire que les dispositions du code de la consommation étaient inapplicables à l'offre de prêt souscrite par les époux [X], « 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 » (cf. arrêt, p. 8, § 11), tandis que le contrat ne se limitait pas à faire figurer une unique

mention renvoyant au code de la consommation, mais 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), la cour d'appel a dénaturé l'offre de prêt, en violation de l'obligation faite aux juges de ne pas dénaturer les documents de la cause. »

2.2 - Deuxième moyen

Les emprunteurs font grief à l'arrêt 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 la règle édictée par l'article L. 312-23 du code de la consommation dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-351 du 25 mars 2016, applicable au litige, selon laquelle aucune indemnité ni aucun coût autres que ceux qui sont mentionnés aux articles L. 312-21 et L. 312-22 du même code ne peuvent être mis à la charge de l'emprunteur dans les cas de remboursement par anticipation ou de défaillance prévue par ces articles, fait obstacle à l'application de la capitalisation des

intérêts prévue par l'article 1154 du code civil, devenu 1343-2 du même code ; qu'en

ordonnant pourtant la capitalisation des intérêts selon les modalités prévues par l'article 1154 du code civil dans sa rédaction applicable au litige, la cour d'appel a violé les dispositions susvisées. »

2.3 - Troisième moyen

Les emprunteurs font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable comme prescrite leur demande de déchéance du droit aux intérêts pour violation du code de la consommation, 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 :

« 1°/ que l'absence d'obligation, pour les banques, de vérifier l'exactitude des informations recueillies par un intermédiaire en opérations de banque ne vaut que pour autant que le dossier des emprunteurs ne présente pas d'anomalie apparente, celle-ci pouvant résulter du contexte dans lequel l'opération se présente ; qu'en l'espèce, les époux [X] faisaient

valoir, d'une part, que la constitution des dossiers de prêt avait été déléguée par la société CIFFRA, filiale de la société CIFD, à la société Apollonia, tandis que la convention conclue entre ces deux sociétés ne le permettait pas (cf. conclusions, p. 23, § 1-12) et, d'autre part, qu'en 2007, la société CIFFRA savait que la société Apollonia lui communiquait des informations inexactes s'agissant des autres crédits en cours contractés par les emprunteurs, pour avoir reçu des plaintes à ce sujet depuis 2005 (cf. conclusions, p. 23, in fine) ; qu'en les déboutant néanmoins de leur demande de dommages et intérêts fondée sur un manquement de la société CIFFRA à son obligation de mise en garde, au motif que M. et Mme [X] avaient dissimulé de nombreux prêts conclus ou en passe de l'être, ne permettant pas à la banque d'exercer son devoir de mise en garde, sans rechercher, ainsi que cela lui était demandé (cf. conclusions, p. 23), s'il résultait des circonstances

précédemment exposées qu'à la date de la conclusion du contrat de prêt, la société CIFFRA était en mesure de détecter l'existence d'anomalies apparentes, lesquelles lui imposaient d'exercer son devoir de mise en garde, nonobstant les fausses déclarations de la société Apollonia à la société CIFFRA, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction applicable au litige ;

2° / qu'en considérant, pour écarter l'existence d'anomalies apparentes, lesquelles imposaient à la société CIFFRA d'exercer son devoir de mise en garde, que la fiche de renseignements avait été signée par les époux [X] (cf. arrêt, p. 9, § 4), sans rechercher, ainsi que cela lui était demandé (cf. conclusions, p. 22, § 4-7), si l'anomalie résultait, non pas de l'absence de signature de la fiche de renseignements par les emprunteurs, mais du fait que ces fiches étaient toutes préétablies par la société Apollonia et signées par les emprunteurs après que les banques eurent donné leur accord pour l'octroi du prêt, lors d'une séance expéditive, ce qui ne leur permettait pas d'en vérifier le contenu, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction applicable au litige ;

3° / que le caractère profane ou non-averti de l'emprunteur s'apprécie in concreto, par référence aux compétences concrètes de l'emprunteur, et non par référence à sa profession in abstracto ou à son patrimoine, le fait que l'emprunteur soit inscrit en tant que loueur en meublé professionnel ne permettant pas de présumer que ce dernier est nécessairement averti en matière de prêt ; qu'en se fondant, pour considérer que les époux [X] ne pouvaient prétendre à la qualité d'emprunteurs non avertis et, partant, que la responsabilité de la société CIFFRA ne pouvait être engagée pour manquement à son obligation de mise en garde, sur la circonstance inopérante selon laquelle « Mme [X] a souscrit au cours de la même année son immatriculation au RCS en qualité de loueur en meublé professionnel » (cf. arrêt, p. 9, in fine), la cour d'appel, qui s'est fondée sur ces seules constatations inopérantes pour présumer que les époux [X] n'étaient pas des emprunteurs profanes, a violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction applicable au litige. »

3 - Proposition(s) de rejet non spécialement motivé

En application de l'article 1014 du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur certains griefs, qui sont irrecevables ou qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation, pour les raisons suivantes :

Premier moyen, pris en sa première branche : ce grief manque en fait .

Il repose, en effet, sur le postulat que, pour confirmer le jugement ayant déclaré irrecevable comme étant prescrite la demande en déchéance de la banque de son droit aux intérêts, la cour d'appel a adopté les motifs du jugement ayant retenu que c'était à la date de l'acceptation de l'offre de prêt que les emprunteurs avaient pu avoir connaissance de la méconnaissance, par le prêteur, des règles de forme relatives aux modalités d'acceptation de l'offre de prêt.

Or, ce postulat est erroné. En effet, la cour d'appel a admis la recevabilité de la demande en déchéance du droit de la banque formée par les emprunteurs en ce que ceux-ci s'opposaient à la perception des intérêts par la banque sans former une demande reconventionnelle en restitution d'intérêts trop perçus ¹.

Néanmoins, elle a considéré que la demande en déchéance de la banque de son droit aux intérêts était irrecevable dès lors que les emprunteurs ne caractérisaient pas que les parties au contrat avaient entendu soumettre volontairement le prêt aux dispositions du code de la consommation relatives aux crédits immobiliers.

Elle a donc statué par des motifs contraires à ceux des premiers juges, sans adopter les motifs de ceux-ci relatifs à la prescription.

Premier moyen, pris en sa troisième branche : ce grief n'est pas fondé.

En effet, l'arrêt ne s'est pas borné à constater que le contrat de prêt accepté par les emprunteurs ne comportait qu'une unique mention relative au code de la consommation.

L'arrêt relève, en effet, non seulement que le contrat comporte une mention pré-imprimée relative au code de la consommation mais aussi que les conditions générales y renvoient.

Compte tenu de cette formulation très large, la cour d'appel n'a donc pas dénaturé le contrat en excluant que celui-ci renvoie aux dispositions de ce 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.

Deuxième moyen : en cas de rejet des deuxième et troisième branches du premier moyen, le deuxième moyen, qui invoque la méconnaissance par la cour d'appel des dispositions du code de la consommation applicables aux crédits immobiliers, prohibant la capitalisation des intérêts contractuels, est **inopérant** .

Troisième moyen, pris en ses trois branches : le moyen est irrecevable .

En effet, il convient de rappeler que selon l'article 978, alinéa 3, du code de procédure civile, chaque moyen ou chaque élément de moyen doit préciser, à peine d'être déclaré d'office irrecevable, la partie critiquée de la décision et ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué.

Le moyen n'attaque pas le chef de dispositif de l'arrêt qui, par confirmation du jugement, déclare irrecevable la demande d'indemnisation formée par les emprunteurs au titre de la responsabilité contractuelle de la banque.

Les motifs critiqués, relatifs à la demande d'indemnisation fondée sur un manquement de la banque à son devoir de mise en garde (demande que la cour d'appel, confirmant le

jugement, a déclaré irrecevable), ne sont pas le soutien des chefs de dispositif attaqués qui déclarent irrecevable la demande de déchéance du droit aux intérêts pour violation du code de la consommation, fixent la créance de la banque, ordonnent la capitalisation des intérêts, disent qu'il appartiendra à la banque de recalculer sa créance conformément à l'arrêt et condamnent les emprunteurs à lui payer le solde des créances dues au titre du prêt ainsi recalculé ².

4 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

Des références, dans le contrat de prêt destiné à l'acquisition d'un bien immobilier conclu à des fins professionnelles, aux dispositions du code de la consommation relatives au crédit immobilier, permettent-elles, à elles seules, de caractériser une volonté non équivoque des parties de soumettre le contrat à ces dispositions quand bien même celui-ci n'entre pas dans leur champ d'application (M1B2) ?

5 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

L'article L. 312-3, 2°, du code de la consommation ³, dans sa rédaction applicable au litige, antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, qui figure dans un 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 ; »

Il s'ensuit qu'emprunteur qui souscrit un prêt destiné à financer une activité professionnelle ne saurait bénéficier des dispositions protectrices du code de la consommation (1^{re} [Civ., 29 juin 2022, pourvoi n° 20-22.644](#) ; 1^{re} [Civ., 9 septembre 2020, pourvoi n° 19-13.934](#)) Et il est jugé que l'absence d'inscription de l'emprunteur au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur en meublé professionnel au jour de la souscription du prêt ne suffit pas à exclure la nature professionnelle de celui-ci (1^{re} [Civ., 6 juin 2018, pourvoi n° 17-16.520, 17-16.519, Bull. 2018, I, n° 101](#) ; 1^{re} [Civ., 21 octobre 2020 pourvoi n° 19-18.087, 19-13.359](#)).

Toutefois, en dépit de la destination professionnelle du prêt, les parties peuvent volontairement soumettre le contrat au régime juridique des crédits immobiliers, tel que défini dans le code de la consommation .

Cette soumission volontaire doit résulter d'une manifestation de volonté dépourvue d'équivoque (1^{re} [Civ., 1^{er} juin 1999, pourvoi n° 97-13.779, Bulletin civil 1999, I, n° 188](#) ⁴ ; 1^{re} [Civ., 19 janvier 2022, pourvoi n° 20-14.241](#) ; 1^{re} [Civ., 9 mars 2022, pourvoi n° 20-20.390, publié](#)).

Il est traditionnellement relevé que la soumission volontaire et non équivoque des parties aux dispositions du code de la consommation est souverainement appréciée par les juges du fond (1^{re} [Civ., 24 novembre 2021, pourvoi n° 20-12.626](#) ; 1^{re} [Civ., 9 mars 2022, pourvoi n° 20-20.390, publié](#) : « 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 en vertu des dispositions de ce code, leur manifestation de volonté, dont la réalité est soumise à l'appréciation souveraine des juges du fond, doit être dépourvue d'équivoque . » (sommaire)

Sur la question de savoir si des références aux dispositions du code de la consommation dans le contrat de prêt immobilier conclu à des fins professionnelles suffisent, à elles seules, à reconnaître une soumission volontaire non équivoque du contrat au régime légal de protection des emprunteurs, la Cour de cassation a récemment opéré un contrôle.

Ainsi, l'arrêt 1^{re} [Civ., 18 décembre 2024, pourvoi n° 23-15.688](#) (cité par les auteurs du pourvoi dont le moyen se situe dans la ligne de la solution que cet arrêt dégage), censure une cour d'appel qui avait écarté l'application des dispositions du code de la consommation sur les crédits immobiliers aux motifs, notamment, que « *la référence dans l'acte de prêt aux seules dispositions des articles L. 312-1 et suivants du code de la consommation est insuffisante* » (cf l'arrêt de la cour d'appel de Paris), que le prêt était destiné à financer une activité professionnelle accessoire et que la banque n'avait pas connaissance de l'ensemble des acquisitions immobilières similaires réalisées concomitamment auprès d'établissements financiers différents par les emprunteurs .

La Cour de cassation a jugé qu'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 et 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 cette opération n'entre pas dans leur champ d'application, la cour d'appel avait violé l'article 1134 du code civil, dans sa version antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et les articles L. 312-2, L. 312-3 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.

Cet arrêt se situe dans la continuité d'un arrêt plus ancien : 1^{re} [Civ., 4 avril 2006, pourvoi n° 04-15.813](#)

A l'occasion d'autres arrêts, la Cour de cassation a considéré que la seule mention des dispositions du code de la consommation dans un contrat de prêt ne relevant pas de leur champ d'application ne pouvait suffire à caractériser la soumission volontaire des parties à ces dispositions.

Ainsi, un arrêt 1^{re} [Civ., 19 janvier 2022, pourvoi n° 20-14.241](#) casse et annule un arrêt ayant fait application de dispositions du code de la consommation « 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. »

D'autres décisions plus anciennes, citées par le mémoire ampliatif qui relève toutefois que la Cour de cassation marque un contrôle léger , autorisant une appréciation différente dans d'autres situations, approuvent des cours d'appel ayant retenu que, de la référence dans l'acte de prêt aux seules dispositions des articles L. 312-1 et suivants du code de la consommation, il ne peut s'induire une soumission volontaire à toutes les dispositions de ce code :

- 1^{re} [Civ., 23 janvier 2019, pourvoi n° 17-23.920](#) : « 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 [F] 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 quatorze 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 respective de médecin et de fonctionnaire de M. et Mme [F], 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 ; »

Et voir également les arrêts suivants du même jour, qui statuent dans le même sens : 1^{re} [Civ., 23 janvier 2019, pourvoi n° 17-23.921](#) ; 1^{re} [Civ., 23 janvier 2019, pourvoi n° 17-23.919](#) ; 1^{re} [Civ., 23 janvier 2019, pourvoi n° 17-23.922](#)

Enfin, à l'occasion d'un pourvoi plus récent (1^{re} [Civ., 7 mai 2025, pourvoi n° 23-13.923, publié](#)) , la Cour de cassation a approuvé une cour d'appel d'avoir « justement déduit » qu'une banque avait volontairement soumis le contrat aux dispositions du code de la consommation par un acte dénué d'équivoque.

Elle a ainsi relevé que non seulement l'offre de prêt immobilier émise par la banque visait les articles L. 312-1 et suivants du code de la consommation, intégralement reproduits, mais aussi qu'avant d'émettre cette offre, il était établi que la banque avait eu connaissance que les emprunteurs demandaient un prêt pour financer une activité professionnelle accessoire de loueurs de meublés échappant par nature aux dispositions du code de la consommation et que la banque avait eu communication de la fiche de réservation de l'appartement, du contrat de vente en l'état futur d'achèvement et du bail commercial .

La portée de ce dernier arrêt interroge. Se situe-t-il dans la ligne de l'arrêt du 18 décembre 2024 (comme l'ont écrit des commentateurs) ⁵ ou se situe-t-il dans celle des arrêts précédents (comme l'a relevé un autre auteur ⁶) qui considèrent que la seule référence dans le contrat aux textes du code de la consommation ne suffit pas à caractériser une soumission volontaire au régime légal des crédits immobiliers, dès lors que l'arrêt relève d'autres circonstances démontrant que le prêteur avait connaissance de la destination professionnelle du prêt avant d'émettre l'offre faisant référence aux dispositions du code de la consommation ?

Ces récents arrêts de la Cour de cassation, relatifs à la « soumission volontaire au régime du Code de la consommation » , ont fait l'objet de commentaires en doctrine.

M. Touchais, maître de conférence , relève une récente intensification du contrôle de la Cour de cassation :

« 8. - Soumission volontaire au régime du Code de la consommation. - La Cour de cassation admet depuis longtemps la faculté, en apparence paradoxale, pour les parties à un contrat de se soumettre volontairement à un régime impératif qui ne leur est pas

applicable (V. par ex. pour la soumission à un régime consumériste de l'opération de crédit, Cass. 1re civ., 11 déc. 2019, n° 18-20.672 : JurisData n° 2019-022537 ; RD bancaire et fin. 2020, comm. 23, N. Mathey ; JCP E 2020, 1256, M. Touchais). Le processus est généralement assimilé, à juste titre, à une forme d'*electio juris* en droit interne (J.-B. Seube, L'*electio juris* en droit interne ou la soumission volontaire par les parties à un droit protecteur, in *Liber amicorum*, J. Calais-Auloy : Dalloz, 2003, p. 1009. - V. également D. Bureau, L'extension conventionnelle d'un statut impératif. Contribution du droit international privé à la théorie du contrat, Mél. en l'honneur de Ph. Malaurie : Defrénois, 2005, p. 125). S'agissant de l'étendue de cette soumission, la Cour se montre à première vue hostile à tout dépeçage du régime choisi. La soumission doit être totale ou ne doit pas être (V. not. Cass. ass. plén., 17 mai 2002, n° 00-11.664 : JurisData n° 2002-014447 ; Bull. civ. ass. plén., n° 1 ; JCP E 2002, 1080, obs. J. Monégér ; Loyers et copr. 2002, comm. 174, Ph.-H. Brault, en matière de bail commercial. - Cass. 1re civ., 9 déc. 1997, n° 96-04.172 : Bull. civ. I, n° 364 ; JurisData n° 1997-004954, en matière de crédit. - V. néanmoins, la faculté d'incorporer les dispositions légales dans le contrat sans s'y soumettre, M. Touchais, La règle impérative : th. Paris, Descartes, 2019, spéc. n° 404).

S'agissant des conditions de la soumission, l'essentiel est que celle-ci résulte d'une manifestation de volonté non équivoque (Cass. 1re civ., 1er juin 1999, n° 97-13.779 : JurisData n° 1999-002170 ; Bull. civ. I, n° 188 ; Contrats, conc. consom. 1999, comm. 168, note G. Raymond). La stipulation d'une clause de soumission expresse serait le meilleur moyen de satisfaire à cette condition, mais elle n'est pas systématiquement utilisée par les contractants, et n'est pas exigée par les juges. Bien souvent, le contrat fait référence à des dispositions légales inapplicables sans préciser la portée de ces mentions. La discussion s'ouvre alors sur le point de savoir si les deux contractants avaient réellement connaissance de l'inapplicabilité de ces dispositions et désiraient néanmoins s'y soumettre. La jurisprudence a eu l'occasion de préciser la portée de ces renvois (**Cass. 1re civ., 18 déc. 2024, n° 23-15.688** , F-D : JurisData n° 2024-024706 ; RD bancaire et fin. 2025, comm. 7, obs. N. Mathey. - **Cass. 1re civ., 7 mai 2025, n° 23-13.923** , FS-B : JurisData n° 2025-006174). Dans le premier arrêt, l'arrêt d'appel est censuré pour avoir refusé de soumettre le contrat au Code de la consommation alors que le contrat faisait expressément référence à l'application des articles L. 312-1 et suivants de ce code (dans leur version antérieure à 2016). Dans le second arrêt, la Cour rejette le pourvoi estimant que la cour d'appel a pu justement déduire que la référence au droit de la consommation en toute connaissance de la situation de l'emprunteur valait soumission volontaire au régime du crédit à la consommation .

On remarquera d'emblée que, si la Cour de cassation a pu par le passé s'en remettre à l'appréciation souveraine des juges du fond (Cass. 1re civ., 1er juin 1999, n° 97-13.779, préc. - Adde, Cass. 1re civ., 9 mars 2022, n° 20-20.390, F-P+B : JurisData n° 2022-003269 ; RD bancaire et fin. 2022, comm. 76, N. Mathey ; JCP E 2022, 1328, M. Rakotovahiny ; JCP E 2022, 1296, § 1, J.-B. Seube ; JCP E 2022, 1253, § 10, A. Salgueiro), elle semble préférer aujourd'hui un contrôle plus poussé . Tant dans la première affaire (violation de la loi) que dans la seconde (« a pu justement déduire »), la Cour de cassation contrôle le raisonnement de la cour d'appel relatif à la soumission conventionnelle, réduisant ainsi l'aléa judiciaire dans l'appréciation de la volonté des parties. Sur le fond, il est permis de douter que la référence au droit de la consommation emporte systématiquement soumission volontaire à ce régime. Encore faut-il en effet s'assurer que le renvoi porte bien sur l'opération envisagée . Ainsi, un renvoi opéré au régime du démarchage ne saurait emporter soumission volontaire de l'opération de financement au droit de la consommation (Cass. 1re civ., 9 mars 2022, n° 20-20.390,

préc.). Il faudra également s'assurer en outre que d'autres clauses du contrat ne viennent pas rendre équivoque la volonté des parties (ibid.). Pour le reste, l'effet d'attraction opéré par les régimes impératifs, consuméristes en l'occurrence, est sans doute souhaitable . Il favorise l'application d'un régime connu et protecteur auxquels les parties ont montré de l'intérêt dans le contrat. La solution invite indirectement les parties à clarifier leur position par une clause d'exclusion expresse du régime mentionné si telle est leur volonté. La Cour de cassation tire ensuite justement les conséquences de cette soumission (sur le régime des indemnités que le prêteur peut percevoir du fait de l'inexécution de l'emprunteur, dans le premier arrêt, ou sur la déchéance du droit aux intérêts pour non-respect du formalisme de l'offre de prêt, dans le second arrêt). » ⁷

Le **professeur Lasserre Capdeville** ⁸ relève aussi une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation dans son commentaire de l'arrêt du 7 mai 2025 :

« 7.– Aux termes de l'article L. 313-2, 2^o, du Code de la consommation, sont exclus du champ d'application du droit régissant le crédit immobilier, 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 ». Les crédits accordés à des clients souhaitant mettre les biens acquis directement en location devraient alors échapper au droit protecteur régissant les crédits immobiliers (7) .

8.– Il est cependant acquis, de longue date, que les parties peuvent se mettre d'accord pour appliquer le droit protecteur dans l'hypothèse précitée (8) . Or, la décision étudiée est justement amenée à se prononcer sur cette question.

9.– Selon, l'un des moyens de la banque X., sous réserve de dispositions contraires de la loi, si les parties sont libres 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 ». Cette manifestation ne pourrait alors résulter de la seule référence faite dans le contrat aux dispositions du Code de la consommation, quand bien même les parties auraient eu préalablement connaissance que le contrat ne relevait pas, en principe, dudit code. Dès lors, en considérant que la seule référence faite dans le contrat aux dispositions du Code de la consommation établit la volonté claire et non équivoque de soumettre le prêt à ce code, au regard de la connaissance préalable par le prêteur de ce que le contrat ne relevait pas, en principe, dudit code, la cour d'appel, qui avait statué par des motifs impropres à établir une telle manifestation de volonté claire et non équivoque, aurait violé l'ancien article 1134 du Code civil.

10.– La Haute juridiction ne partage cependant pas cet argument. Il est ainsi rappelé que l'arrêt de la cour d'appel avait relevé, d'une part, que les pièces annexées à la demande de prêt par les emprunteurs démontraient qu'ils avaient informé la banque de la finalité de ce prêt destiné à financer une activité professionnelle accessoire de loueurs de meublés échappant, par nature, aux dispositions du Code de la consommation et, d'autre part, constaté que la banque avait eu communication de la fiche de réservation de l'appartement, du contrat de vente en l'état futur d'achèvement et du bail commercial avant d'émettre l'offre de prêt immobilier dans laquelle elle avait expressément visé les articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation, intégralement reproduits en page deux.

11.– Dès lors, de ces énonciations, constatations et appréciations souveraines, la Cour de cassation estime que la cour d'appel avait justement déduit que la banque avait volontairement soumis le contrat à ces dispositions « par un acte dénué d'équivoque ».

12.– La décision retient alors l'attention. Elle considère que le fait pour le banquier d'émettre une offre de prêt immobilier dans laquelle certaines dispositions du Code de la consommation, relatives au crédit immobilier, étaient reproduites, permet de considérer que la banque souhaitait soumettre le contrat en question au régime protecteur étudié, et que cette manifestation de volonté était dépourvue d'équivoque (De même, en matière de crédit à la consommation, [Cass. 1re civ., 1er juill. 2015, no 14-18.441](#) : LEDB sept. 2015, p. 6, obs. J. Lasserre Capdeville).

13.– En cela, la décision étudiée est moins stricte qu'un arrêt remarqué du 1^{er} juin 1999 (Cass. 1re civ., 1er juin 1999, no 97-13.779, Bull. civ. I, no 188) qui avait, au contraire, considéré que des références à la loi du 13 juillet 1979, ou aux articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation, ne suffisaient pas, dans l'absolu, à entraîner l'application du régime protecteur au crédit en question. Cependant, force est de constater que, depuis 1999, d'autres décisions des juges du fond (V. par ex., CA Rouen, 20 mars 2001, no 99/05206 ; CA Paris, 1er janv. 2009, no 06/15778 : Contrats, conc. consom. 2009, comm. 181, obs. G. Raymond ; CA Toulouse, 18 nov. 2009, no 08/04151), mais aussi de la Cour de cassation (V. par ex., Cass. com., 22 mai 2001, no 98-14.040 ; [Cass. 1re civ., 4 avr. 2006, no 04-15.813](#)), paraissaient déjà plus souples en la matière. La décision étudiée n'est donc pas une surprise (L'appréciation se fera généralement au cas par cas. Ainsi, le fait, pour une banque, de procéder à une inscription au FICP et de se fonder sur les dispositions des articles L. 312-1 et suivants (désormais C. consom., art. L. 313-1 et s.) du Code de la consommation dans ses écritures devant le TGI ont déjà été jugés insuffisants pour établir une telle manifestation de volonté : [Cass. 1re civ., 6 déc. 2017, no 16-23.629](#) : LPA 27 nov. 2018, no 237, p. 6, obs. J. Lasserre Capdeville).

14.– Il convient donc, pour les banquiers, d'être vigilants en la matière, car des « oublis » d'articles du Code de la consommation dans le contrat sont potentiellement susceptibles de légitimer l'application des dispositions protectrices concernées (14) . »

Le professeur Goezel considère que la solution dégagée par l'arrêt du 7 mai 2025 est convaincante :

« Comme souvent, il n'y avait pas en l'espèce de clause expresse de soumission volontaire au régime du crédit immobilier, mais un simple renvoi aux dispositions correspondantes du Code de la consommation. En lui-même, un tel renvoi n'est pas nécessairement suffisant (Comme souvent, il n'y avait pas en l'espèce de clause expresse de soumission volontaire au régime du crédit immobilier, mais un simple renvoi aux dispositions correspondantes du Code de la consommation. En lui-même, un tel renvoi n'est pas nécessairement suffisant (V. par ex., [Cass. 1re civ., 19 janv. 2022, n° 20-14.241](#)). Mais en l'espèce, ce renvoi avait été fait alors que la banque avait eu précédemment communication de pièces attestant du caractère professionnel de l'opération . La Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir vu dans ce renvoi au Code de la consommation, en toute connaissance de cause du caractère professionnel de l'opération, un acte univoque de soumission volontaire au régime du crédit immobilier . La solution est convaincante, a fortiori si l'on se place du point de vue de l'emprunteur qui reçoit l'offre visant le Code de la consommation : il peut légitimement compter sur le surcroît de protection que lui offre cette soumission volontaire.

»

Sur la jurisprudence des cours d'appel :

Au cours des années 2025 et 2026, les cours d'appel ont principalement jugé que la seule référence dans l'offre ou le contrat de prêt aux dispositions du code de la consommation sur les crédits immobiliers, cependant que le prêteur ne connaissait pas l'ampleur des investissements réalisés par les emprunteurs et le caractère professionnel du prêt, ne peut pas caractériser la soumission volontaire du contrat à ces dispositions :

- cour d'appel de Bourges, 20/02/2026 , n° RG : 25/00151 : « Il est par ailleurs de principe que l'assujettissement volontaire, par l'une des parties au contrat, aux dispositions protectrices du code de la consommation lorsque les conditions d'application de celui-ci ne sont pas réunies, doit résulter d'une manifestation de volonté dépourvue d'équivoque de la part de celle-ci (Cass. 1ère Civ. 1er juin 1999, n° 97-13.779), le simple visa d'articles du code de la consommation dans le contrat s'avérant insuffisant pour apporter la preuve d'une telle soumission volontaire (Cass. 1ère Civ. 23 janvier 2019, n° 17-23.919). [...] La soumission volontaire du contrat de crédit aux dispositions protectrices du code de la consommation par la banque suppose que cette dernière ait été informée, au moment de son octroi, de la réalité de l'endettement total des emprunteurs, et ait manifesté, de façon expresse et non équivoque, une telle volonté. Or, une telle connaissance par la banque de la réalité de l'ensemble du projet d'investissement immobilier des époux [P] ne résulte nullement des pièces du dossier, ces derniers ayant, au contraire, indiqué, dans le document intitulé « fiche de renseignements bancaires » (pièce numéro 14 du dossier de l'intimée) que le prêt sollicité s'inscrivait dans le « cadre juridique LMNP » (loueur meublé non professionnel), sans nullement faire état, dans le paragraphe intitulé « prêts immobiliers » des autres investissements réalisés, suite aux procurations précédemment données à Maître [B] les 22 février, 24 mars et 5 décembre 2005 dans les projets d'investissements immobiliers [Localité 1], [Localité 2], [Localité 3], « Grand M » et Pré Longvernay (pièces Q à V du dossier des appelants). Ainsi, il ne saurait être considéré que le CIFFRA, aux droits duquel vient la société Crédit Immobilier de France Développement, dont il n'est pas démontré qu'il connaissait la réalité de l'opération d'investissements immobiliers de grande ampleur réalisée par les époux [P], aurait, sans équivoque, entendu soumettre volontairement aux dispositions du code de la consommation un contrat de prêt immobilier ne relevant pas, par sa nature, de ce code, le seul visa de telles dispositions dans l'offre de prêt et dans des conclusions d'incident présentées le 4 octobre 2012 devant le juge de la mise en état du tribunal de grande instance de Privas (pièce E) apparaissant insuffisant pour caractériser une telle volonté.

- cour d'appel de Montpellier 17/02/2026 (RG : 25/03148) : « Par ailleurs, contrairement aux moyens développés par M. [G] à ce titre, il ne peut s'induire du seul rappel dans l'acte de certaines dispositions du code de la consommation l'existence d'une soumission volontaire et non équivoque des parties et particulièrement de la banque à ces dispositions. alors qu'il n'est nullement établi que la CIFRAA aux droits desquels vient aujourd'hui le CIFI D aurait accepté en connaissance de cause de placer le contrat de prêt lors de sa formation ou de son exécution sous le régime du code de la consommation au regard de la multiplicité des opérations immobilières similaires effectuées par le débiteur pour la période de novembre 2007 à août 2008 pour des montants aussi importants. »

- cour d'appel de Besançon , 24/02/2026 (RG : 25/00968) : « En effet, la seule mention en tête de l'offre de prêt annexé à l'acte notarié, sous le titre (Offre et contrat de prêt immobilier) du «code de la consommation Livre III- L.312-1 et suivants», ne saurait suffire à justifier que la soumission volontaire des parties à l'ensemble des dispositions du code de

la consommation relatives au crédit immobilier est entrée de façon univoque dans le champ contractuel et a fait l'objet de discussions entre les parties et d'un accord spécifique du prêteur. »

- cour d'appel d'Aix en Provence , 19/03/2026 (RG : 25/06658) : « Contrairement aux moyens qu'ils développent, M. et Mme [L] ne peuvent pas prétendre qu'il peut s'induire du seul rappel dans l'acte de certaines dispositions du code de la consommation, l'existence d'une soumission volontaire des parties et particulièrement du CIFD à ces dispositions. En effet, il ressort de la fiche de renseignements bancaires signée par les emprunteurs, qu'ils se sont présentés dans le cadre de leur projet immobilier comme loueurs de meublés non professionnels. Il n'est donc pas établi que le CIFD aurait, en connaissance de cause, accepté de placer le contrat de prêt lors de sa formation ou de son exécution sous le régime du code de la consommation. En outre, l'opération financée en elle même ne ressortait pas en réalité des dispositions du code de la consommation, compte tenu des conditions dans lesquelles le financement a eu lieu. Enfin, il convient de rappeler que si aux termes de l'article 1319 ancien du code civil, l'acte authentique fait foi de la convention qu'il renferme entre les parties jusqu'à inscription de faux, cette pleine foi ne porte que sur les faits que le notaire a pu constater personnellement et non sur les énonciations des parties. Or, en l'espèce, dans l'acte litigieux, le notaire ne fait que procéder au rappel de certaines dispositions du code de la consommation contenues dans l'offre préalable de prêt émise par le CIFD et acceptée par les emprunteurs. Il s'agit donc d'un rappel des énonciations des parties sur ce point. Ainsi, si le notaire a bien personnellement procédé à ce rappel, ce qui n'est pas contesté, c'est ce rappel qui fait foi jusqu'à preuve contraire et non le fait que l'offre de prêt est soumise aux dispositions du code de la consommation. Il ne fait pas foi d'une soumission volontaire non équivoque des parties aux dispositions du code de la consommation, de la qualité des emprunteurs et de la nature du prêt en question. » ; voir aussi, dans le même sens : cour d'appel d'Aix en Provence 19/03/2026 (RG : 25/06657) ; cour d'appel d'Aix en Provence 20/11/2025 (RG : 24/12773) .

- cour d'appel de Paris , 27/03/2025 (RG : 24/13637) : « Dès lors, la location meublée à titre habituel et rémunérateur par les époux [I], annexe à leur activité principale, caractérise suffisamment une utilisation professionnelle des biens acquis grâce aux crédits litigieux, au sens du texte précité. Cependant, ainsi que le soutiennent les époux [I], il est possible aux parties de soumettre le crédit qu'elles concluent aux règles édictées par le code de la consommation, même si de telles opérations n'entrent pas dans les prévisions de la loi, mais cette soumission volontaire doit être expresse et non équivoque. Or tel n'est pas le cas en l'espèce. En effet, les emprunteurs ont dissimulé à la banque leur statut de loueur en meublé professionnel, dans la mesure où il est mentionné dans la fiche de renseignements bancaire qu'ils bénéficiaient du statut de loueur de meublé non professionnel. Il n'est en effet nullement établi que le CIFD aurait accepté en connaissance de cause de placer le contrat de prêt, lors de sa formation ou lors de son exécution, sous le régime du code de la consommation. Dès lors, les appelants ne peuvent revendiquer à leur profit le bénéfice des dispositions du code de la consommation, le prêt ayant été souscrit à des fins professionnelles. Il se déduit de ces constatations que la référence dans l'acte de prêt aux dispositions du code de la consommation ne résulte pas d'une soumission volontaire de l'établissement prêteur et n'a donc pas pour effet de modifier la qualité des emprunteurs et la nature du prêt. »

- cour d'appel de Bordeaux 04/04/2025 (RG : 24/04737) : « Toutefois, force est de constater que les seules mentions afférentes à l'offre de prêt ne peuvent à elles seules être suffisantes pour caractériser une soumission volontaire aux dispositions du code de la

consommation. En l'espèce, celle-ci ne peut être établie que si elle s'avère non équivoque. Or, dans la présente affaire, il appert au contraire que l'engagement de la banque était équivoque, puisque les emprunteurs se sont présentés à elle comme des loueurs en meublés non professionnels et qu'ils ont omis de lui indiquer qu'ils avaient souscrit plusieurs emprunts dans le but d'acquérir des biens immobiliers destinés à être loués et à leur procurer des revenus, qu'ils pouvaient ensuite défiscaliser, de manière massive, sous le statut de loueurs de meublés professionnels. Dans ces conditions, la soumission de la banque aux dispositions de la loi Scrivener étant équivoque, dès lors qu'elle a été tenue dans l'ignorance de l'ampleur de l'investissement global des emprunteurs, qui lui ont caché leur statut de loueurs de meublés professionnels, il ne pourra être fait application au profit des époux [V] des dispositions du code de la consommation et du principe de déchéance du droit aux intérêts en cas de défaut de respect du formalisme contractuel.

Certaines cours d'appel ont retenu que la référence dans l'offre ou le contrat de prêt des dispositions du code de la consommation sur les crédits immobiliers, cependant que le prêteur connaissait l'objet du prêt (financement d'un bien immobilier en l'état futur d'achèvement à des fins d'investissement locatif) ou avait connaissance d'autres prêts ayant le même objet souscrits par le même emprunteur, caractérisait la soumission volontaire du contrat à ces dispositions :

- cour d'appel de Rennes 17/02/2026 (RG : 25/01755) : « Il ressort des termes de l'acte de prêt authentique que celui ci a été dressé en suite de l'acceptation par les emprunteurs de l'offre de prêt qui leur a été soumise "conformément aux dispositions de la loi 79-596 du 13 juillet 1979 modifiée" et qui demeure annexée à l'acte. Il ressort des mentions de cette offre que celle ci a été consentie aux fins de financement d'une opération d'acquisition d'un appartement en VEFA à usage locatif, le contrat comportant une promesse de délégation de loyers. Il en résulte que le prêteur avait une parfaite connaissance de l'objet du financement et qu'il apparaît ainsi que les parties se sont volontairement soumises aux conditions fixées par les articles l'article L. 312-1 et suivants du code de la consommation expressément visés en tête du contrat. »

- cour d'appel de Lyon, 28/08/2025 (RG : 22/06023) : « S'agissant de l'application en l'espèce du code de la consommation, il est constant que la volonté des parties de soumettre volontairement le contrat qui les lie à ses dispositions ne peut se déduire du seul fait que l'offre de prêt immobilier proposée par la banque s'y réfère expressément et doit être justifiée par la volonté sans équivoque du prêteur de soumettre le crédit litigieux à des dispositions qui n'ont pas lieu de s'appliquer en raison de sa nature et de la qualité de l'emprunteur. En l'espèce, il résulte des trois offres de prêts que la banque se réfère expressément au livre III titre I du code de la consommation, dès la mention figurant en tête de l'offre, comme dans la référence aux articles L.312-10 à L.312-14 du même code dont l'emprunteuse déclare avoir pris connaissance, mention qui figure immédiatement au-dessus de la date et de sa signature, la rédaction de ces actes correspondant spécifiquement aux dispositions de la loi du 10 janvier 1978, spécialement les articles 1 et 4 du contrat. Surtout, chacune des trois offres précise à la rubrique « objet de l'opération », que Mme [M] procède à l'acquisition en VEFA d'un appartement neuf destiné à la location dans le cadre du dispositif réservé aux loueurs de meublés non professionnels, cette dernière mention étant inopérante au regard de la souscription le même jour, par une emprunteuse seule, de trois contrats de prêts destinés à financer trois acquisitions de ce type. Il s'ensuit que la banque, au regard du seul fait que Mme [M] s'est endettée le même jour à concurrence d'une somme totale de 396.000 euros pour acquérir en VEFA trois biens immobiliers destinés à être loués a, en toute connaissance de cause et par une

manifestation de volonté dépourvue d'équivoque, décidé de soumettre les trois prêts litigieux aux dispositions du code de la consommation. »

L'examen de la base de données JURICA révèle que la question posée par le présent litige est posée à l'occasion d'autres pourvois formés contre des arrêts récents :

- cour d'appel d'Aix en Provence 18/09/2025 (n° RG : 24/08497) : pourvoi R 26-10.100, l'un des moyens attaquant la motivation suivante : « M. et Mme [Y] soutiennent qu'il ressort des scellés du dossier pénal que c'est en connaissance de cause que la banque accordait de nouveaux prêts, toujours sous le dispositif du code de la consommation, les offres étant adressées à Mme [S] de la société Apollonia. L'argument n'emporte pas la conviction, la SA CIFD faisant valoir en sens inverse les attendus de l'arrêt de la chambre de l'instruction de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 15 mars 2023 aux termes desquels la commission des escroqueries imputées à la SAS Apollonia n'a été possible que parce que les banques ont ignoré l'empilement des crédits souscrits auprès d'établissements concurrents (page 180). 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. »

- cour d'appel de Bordeaux , 04/04/2025 (RG : 24/04737) : pourvoi n° M 25-16.831 .

Le **mémoire ampliatif** cite des décisions plus anciennes de la cour d'appel de Paris qui ont décidé que la seule référence à des textes du code de la consommation caractérisait la soumission du contrat à ces textes :

- cour d'appel de Paris 16/10/2019 (RG : 17/15304) : « Il apparaît toutefois, outre que tous les contrats ont été conclus avant décembre 2006 que les parties sont libres de soumettre leurs accords au dispositif protecteur de la loi Scrivener, quand bien même l'une d'elles ne pourrait y prétendre. En l'espèce les trois offres de prêt visent dans leur en-tête les articles L312-1 et suivants du code de la consommation rappel étant fait au destinataire qu'il devait y porter la date de réception et d'acceptation, après voir respecté un délai de 11 jours. Le texte précité [article L. 312-10] devait ainsi recevoir application. » [9](#)

Et les emprunteurs citaient d'autres décisions dans leurs conclusions devant la cour d'appel :

- cour d'appel de Nîmes 15/12/2022 (RG : 21/02262) qui relève la banque CIFFRA disposait des baux commerciaux et contrats de vente en l'état futur d'achèvement pour établir les offres de sorte qu'elle avait parfaitement connaissance de la destination professionnelle des prêts ;

- cour d'appel de Nîmes 27/01/2022 (RG : 20/01337) : qui ne relève pas que la banque connaissait nécessairement la destination professionnelle du prêt mais qui analyse les références faites aux dispositions du code de la consommation dans l'offre de prêt et l'acte authentique : « Quoique conclu pour l'acquisition d'un logement destiné à la location, les références expresses et répétées aux dispositions du code de la consommation applicables aux crédits immobiliers ainsi qu'au formalisme qu'elles prescrivent, dans l'offre de prêt comme dans l'acte authentique, l'annexion à l'offre de prêt par la banque des articles L 312-10 à L 312-14 du code de la consommation, la mention dans l'acte authentique du TEG imposée par les articles L 313-1 et L 313-2 du code de la consommation attestent de la volonté commune et non équivoque des parties de soumettre le prêt litigieux aux dispositions du code de la consommation relatives au crédit immobilier .

Les dispositions du code de la consommation faisant la loi des parties, l'emprunteur est fondé à en solliciter le bénéfice. »

- cour d'appel de Lyon, 29/11/2022 (RG : 20/07104) , qui considère que les références faites sur l'offre de prêt aux dispositions du code de la consommation suffisent à caractériser que les parties ont entendu soumettre ce prêt à ces dispositions quand bien même il avait une destination professionnelle ; une décision du même sens a été prise par un autre arrêt de la même cour d'appel : cour d'appel de Lyon 14/12/2023 (RG : 22/03018)

* **En l'espèce , la cour d'appel** a écarté, d'une part, le moyen des emprunteurs qui soutenaient que le prêt n'était pas destiné à financer une activité professionnelle, et a, d'autre part, écarté toute soumission volontaire des parties du contrat aux dispositions du code de la consommation, dès lors que « 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. »

Les emprunteurs soutiennent, par la deuxième branche du premier moyen de leur pourvoi, 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, et en particulier aux dispositions portant sur l'envoi préalable de l'offre à peine de déchéance du droit aux intérêts conventionnels, de sorte que le contrat de prêt y était soumis et que la cour d'appel a violé les articles L. 312-7 et L. 312 33 du code de la consommation, dans leur rédaction applicable au litige.

Ils soulignent deux points : d'une part, que l'offre faisait notamment référence, concernant aux modalités d'acceptation de l'offre, aux dispositions prévues à l'article L. 312-10 du code de la consommation ; d'autre part, qu'en 2007, la banque savait que toutes les demandes de prêt présentées par la société Apollonia s'inscrivaient dans le cadre d'investissements en location meublée professionnelle. Ce dernier point était invoqué dans les conclusions d'appel des emprunteurs (MA, production n° 5, p. 9) qui soutenaient que c'est en toute connaissance de cause de la destination professionnelle du prêt que la banque avait émis une offre soumise au droit de la consommation. Pour autant, les emprunteurs ne prétendent pas que la cour d'appel n'a pas répondu à leur argumentation sur ce point.

En défense , la banque conclut au rejet de ce moyen. Elle soutient qu'en appel les emprunteurs ne précisait pas en quoi aurait consisté la manifestation non équivoque de volonté de la banque de soumettre le crédit à des dispositions qui ne lui étaient pas applicables et que le motif de la cour d'appel sur l'insuffisance des mentions de l'offre de prêt relatives au code de la consommation répond suffisamment à l'argumentation des emprunteurs.

C'est en l'état de ces éléments qu'il appartiendra à la chambre de se prononcer sur la question de savoir si les motifs de la cour d'appel, qui 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 » sont propres à justifier légalement l'arrêt qui décide que les parties n'ont pas volontairement soumis le contrat de prêt, à finalité professionnelle, aux dispositions du code de la consommation relatives aux crédits immobiliers.

¹ [Avis de la Cour de cassation, 18 septembre 2019, n° 19-70.013](#)

² Voir, par exemple : 1^{re} [Civ., 18 septembre 2024, pourvoi n° 23-14.947](#) ; 1^{re} [Civ., 1 mars 2023, pourvoi n° 21-22.464](#)

³ Inséré à la section 1 (« Champ d'application ») du chapitre II (« Crédit immobilier ») du titre 1^{er} (« Crédit ») du livre III (« Endettement ») du code de la consommation.

⁴ Sommaire : « 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 de crédits qui n'en relèvent pas, du moins cette soumission doit-elle résulter d'une manifestation de volonté dépourvue d'équivoque et dont la réalité est soumise à l'appréciation souveraine des juges du fond. » Dans cette affaire, le contrat faisait référence aux dispositions légales prévues par la loi de 1979 ; la cour de Cassation a approuvé les motifs des juges du fond ayant estimé que cela ne suffisait pas à considérer que le prêt était soumis au régime du code de la consommation.

⁵ RDI 2025 p.566 ; Varia Apollonia : responsabilité du prêteur pour ses mandataires-démarcheurs, soumission volontaire au code de la consommation et preuve de l'offre ; Jean Bruttin, Docteur en droit, chargé d'enseignement à l'Université Panthéon-Assas (Paris II) et, du même auteur, 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 ; J. Lasserre Capdeville, Responsabilité de plein droit du banquier du fait des démarcheurs et précisions sur le droit applicable au crédit immobilier, Revue Lamy Droit civil, N° 243, 1er janvier 2026

⁶ GPL 9 sept. 2025, n° GPL481k3, prof. Antoine Gouëzel

⁷ La Semaine Juridique - Entreprise et affaires n° 27 du 03 juillet 2025 Banque - Droit bancaire - Chronique par Nicolas Mathey

⁸ J. Lasserre Capdeville, Responsabilité de plein droit du banquier du fait des démarcheurs et précisions sur le droit applicable au crédit immobilier, Revue Lamy Droit civil, N° 243, 1er janvier 2026

⁹ L'arrêt de la cour d'appel de Paris, pôle 5, ch. 6, 1^{er} décembre 2021, n° RG 19/15088, n'a pas été trouvé sur la base de données Jurica.