

CIV. 1

CF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 8 septembre 2021

Rejet

Mme DUVAL-ARNOULD, conseiller doyen faisant fonction de président

Arrêt n° 512 FS-D

Pourvoi n° B 20-18.642

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 8 SEPTEMBRE 2021

La société Azadi, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° B 20-18.642 contre l'arrêt rendu le 9 mars 2020 par la cour d'appel de Colmar (1^{re} chambre civile, section A), dans le litige l'opposant à la société Crédit foncier et communal d'Alsace et de Lorraine-banque, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Serrier, conseiller référendaire, les observations de la SAS Cabinet Colin - Stoclet, avocat de la société Azadi, de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la société Crédit foncier et communal d'Alsace et de Lorraine-banque, et l'avis de Mme Mallet-Bricout, avocat général, après débats en l'audience publique du 1^{er} juin 2021 où étaient présents Mme Duval-Arnould, conseiller doyen faisant fonction de président, M. Serrier, conseiller référendaire rapporteur, M. Girardet, Mme Teiller, MM. Avel, Mornet, Chevalier, Mmes Kerner-Menay, Darret-Courgeon, conseillers, M. Vitse, Mmes Dazzan, Le Gall, Kloda, Champ, Robin-Raschel, conseillers référendaires, Mme Mallet-Bricout, avocat général, et Mme Tinchon, greffier de chambre,

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

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Colmar, 9 mars 2020), suivant offre du 25 juillet 2012, la société Crédit foncier et communal d'Alsace et de Lorraine banque (la banque) a consenti à la société civile immobilière Azadi (la SCI) un prêt au taux effectif global (TEG) de 6,77 %, destiné à financer l'acquisition d'un bien immobilier, le remboursement de divers crédits et la réalisation d'autres investissements.
2. Soutenant que le TEG était supérieur au taux d'usure, la SCI a assigné la banque en restitution des intérêts.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « que n'exerce pas une activité professionnelle la société civile immobilière par l'intermédiaire de laquelle des personnes physiques mènent une activité exclusivement patrimoniale ; que la SCI a fait valoir que ses deux associés étaient deux personnes physiques et qu'elle menait une activité strictement patrimoniale ayant pour finalité exclusive de leur procurer des revenus locatifs ; que la cour d'appel a retenu que la SCI exerçait une activité professionnelle aux motifs que ses statuts mentionnent qu'elle a pour objet "la propriété, l'administration et l'exploitation par location ou autrement, des immeubles qui lui appartiennent et généralement toutes opérations civiles s'y rattachant." et que l'offre de prêt mentionnait être destinée à financer les besoins de l'activité professionnelle de l'emprunteur ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si la société n'avait pas uniquement pour objet la gestion du patrimoine de ses associés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 313-3 du code de la consommation, en sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2013-544 du 27 juin 2013. »

Réponse de la Cour

4. Selon l'article L. 313-3 du code de la consommation, dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-737 du 1er juillet 2010, les dispositions relatives au taux d'usure ne sont pas applicables aux personnes morales se livrant à une activité professionnelle non commerciale.
5. En constatant que la SCI avait, selon ses statuts, pour objet la propriété, l'administration et l'exploitation par location ou autrement des immeubles lui appartenant et généralement toutes opérations civiles s'y rattachant, qu'une fiche d'identité de la SCI extraite du site societe.com indiquait au titre de son activité, celle de location de logements, que l'offre de prêt mentionnait que celui-ci était destiné à financer les besoins de l'activité professionnelle de la SCI et avait pour objet l'acquisition d'un immeuble locatif de quatorze appartements, valorisé à hauteur de 1 100 000 euros, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision d'écarter l'application du texte précité.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Azadi aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit septembre deux mille vingt et un.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SAS Cabinet Colin - Stoclet, avocat aux Conseils, pour la société Azadi

La SCI AZADI FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué de l'avoir déboutée de ses demandes tendant à voir dire la société CFCAL déchue du droit aux intérêts et ordonner la restitution des intérêts d'ores et déjà versés ;

ALORS QUE n'exerce pas une activité professionnelle la société civile immobilière par l'intermédiaire de laquelle des personnes physiques mènent une activité exclusivement patrimoniale ; que la SCI AZADI a fait valoir que ses deux associés étaient deux personnes physiques et qu'elle menait une activité strictement patrimoniale ayant pour finalité exclusive de leur procurer des revenus locatifs (conclusions, p. 2, § 8 à 13, p. 5, § 8 à 14 et p. 6, § 2) ; que la cour d'appel a retenu que la SCI AZADI exerçait une activité professionnelle aux motifs que ses statuts mentionnent qu'elle a pour objet "la propriété, l'administration et l'exploitation par location ou autrement, des immeubles qui lui appartiennent et généralement toutes opérations civiles s'y rattachant." (arrêt, p. 4, § 5) et que l'offre de prêt mentionnait être destinée à financer les besoins de l'activité professionnelle de l'emprunteur (arrêt, p. 4, § 6) ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si la société n'avait pas uniquement pour objet la gestion du patrimoine de ses associés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 313-3 du code de la consommation, en sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2013-544 du 27 juin 2013.