

COMM.

DB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 30 mars 2022

Rejet

M. MOLLARD, conseiller doyen
faisant fonction de président

Arrêt n° 227 F-D

Pourvoi n° M 20-20.767

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, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, DU 30 MARS 2022

La société Mayer, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° M 20-20.767 contre l'arrêt rendu le 24 juin 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant à M. [Y] [M], domicilié [Adresse 1], défendeur 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. Guerlot, conseiller référendaire, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de la société Mayer, de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de M. [M], après débats en l'audience publique du 8 février 2022 où étaient présents M. Mollard, conseiller doyen faisant fonction de président, M. Guerlot, conseiller référendaire rapporteur, M. Ponsot, conseiller, et Mme Fornarelli, greffier de chambre,

la chambre commerciale, financière et économique de la Cour de cassation, composée 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 (Paris, 24 juin 2020), par un acte du 22 octobre 2014, la SCI Mayer (la SCI) a conclu un bail commercial avec la société L'Unique. Par un acte du même jour, M. [M] s'est rendu caution. La société L'Unique

ayant été défaillante dans l'exécution de ses obligations, la SCI a assigné en paiement M. Mayer, qui lui a opposé la nullité de son engagement de caution, alléguant qu'il n'était pas conforme aux articles L. 341-2 et L. 341-3 du code de la consommation.

Examen du moyen

Sur le moyen

Enoncé du moyen

2. La SCI fait grief à l'arrêt d'infirmier le jugement et de déclarer nul l'engagement de caution souscrit par M. [M], alors :

« 1°/ que le juge ne peut dénaturer les termes du litige tels qu'ils sont déterminés par les prétentions respectives des parties ; qu'en l'espèce, M. [M] ne s'était nullement prévalu, dans ses conclusions, du fait que la SCI serait propriétaire dans la même zone d'autres locaux également loués ; qu'en jugeant, pour retenir que la SCI avait la qualité de créancier professionnel, qu'il n'était "pas discuté qu'elle est propriétaire d'autres locaux également loués", ce qui n'avait pas été invoqué devant elle, la cour d'appel a méconnu les termes du litige, en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

2°/ que le créancier professionnel est celui dont la créance est née dans l'exercice de sa profession et que cette qualité ne saurait être présumée du seul fait que le créancier est une société civile immobilière ; qu'en l'espèce, le cautionnement ayant été consenti au profit d'une société civile immobilière, la caution demandant la nullité de l'acte devait établir que cette société avait contracté dans l'exercice de son activité professionnelle ; qu'en se bornant à relever, pour retenir que la SCI était un créancier professionnel, que "l'engagement de caution est la contrepartie de la mise à disposition des locaux par le bail et se rattache ainsi à l'activité professionnelle du bailleur", sans caractériser en quoi une telle circonstance justifiait la qualification de créancier professionnel, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 341-2 et L. 341-3 du code de la consommation, dans leur version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 14 mars 2016 ;

3°/ que la nullité du cautionnement souscrit par une personne physique au profit d'un créancier professionnel n'est encourue, en raison de l'irrégularité de la mention manuscrite, que si cette irrégularité a altéré le sens et la portée de la mention ; qu'en l'espèce, la mention manuscrite rédigée par M. [M], qui était associé au sein de la société débitrice principale, si elle était porteuse de nombreuses fautes d'orthographe, comportait bien un montant maximal, une durée, la référence à l'obligation garantie, ainsi que la mention de la renonciation au bénéfice de discussion et de division, de sorte qu'elle contenait tous les éléments requis à peine de nullité ; qu'en se bornant à affirmer que l'irrégularité de la mention manuscrite privait la caution de la possibilité de comprendre la portée et le sens de son engagement, sans mieux préciser en quoi le sens et la portée de cette mention étaient altérés, et donc préciser en quoi M. [M] avait pu se méprendre sur la portée du cautionnement de loyers qu'il avait souscrit, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 341-2 et L. 341-3 du code de la consommation, dans leur version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 14 mars 2016. »

Réponse de la Cour

3. En premier lieu, aux termes de l'article 7, alinéa 2, du code de procédure civile, le juge peut prendre en considération, parmi les éléments du débat, même les faits que les parties n'auraient pas spécialement invoqués au soutien de leurs prétentions.

4. La SCI ayant exposé dans ses conclusions de première instance, produites devant la cour d'appel, qu'elle acquittait plus de 60 000 euros de taxe foncière pour toute la zone industrielle où était situé le local donné à bail à la société L'Unique et que cette dernière payait moins d'un sixième de ce montant, soit 9 000 euros par an, la cour d'appel, en se fondant sur ces éléments, qui étaient ainsi dans le débat, peu important qu'ils n'aient pas été spécialement invoqués par les parties au soutien de leurs prétentions, n'a pas, dès lors qu'elle a statué dans les

limites de la demande en annulation de l'engagement de caution dont elle était saisie, méconnu l'objet du litige.

5. En deuxième lieu, ayant retenu, par des motifs vainement critiqués par la première branche du moyen, que la SCI était propriétaire de plusieurs locaux donnés à bail, c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation que la cour d'appel a retenu que la créance de la SCI se rattachait à l'exercice de son activité professionnelle, de sorte qu'elle était un créancier professionnel auquel étaient applicables les articles L. 341-2 et L. 341-3 du code de la consommation.

6. En dernier lieu, après avoir énoncé que, selon l'article L. 341-2 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 14 mars 2016, la caution personne physique doit, à peine de nullité de son engagement, faire précéder sa signature de la mention suivante : « En me portant caution de X..., dans la limite de la somme de ... couvrant le paiement du capital, des intérêts, et le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de ..., je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X... n'y satisfait pas lui-même » et qu'aux termes de l'article L. 341-3 du même code, elle doit faire précéder sa signature de la mention manuscrite suivante : « En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du code civil et en m'obligeant solidairement avec X..., je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement X...», l'arrêt constate que M. [M] a rédigé la mention suivante : « Je me porte caution solidaire sens bénéfice de discussion et de division, jusqu'à la date du 15 XI 2023 pour une montante maximum 150 120 euros (chiffres et toutes lettres) et de son révision, chaque année, sur la base de l'indice de référence des loyers du 2ème trimestre 2014 d'une valeur de recouvrables, répartitions, locatives et frais éventuels de procédure, ces obligations résultant d'un CONTRAT DE LOCATION dont j'ai reçu un exemplaire. Je confirme avoir une parfaite connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement. CONTRAT DE LOCATION conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la caution peut le résilier unilatéralement. la résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation ». Ayant, en l'état de ces énonciations et constatations, fait ressortir que les erreurs et irrégularités affectant la mention rédigée par M. [M], notamment l'absence de désignation du débiteur garanti rendaient la mention manuscrite inintelligible, de sorte qu'elle en affectait le sens et la portée, la cour d'appel a légalement justifié sa décision.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Mayer aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la SCI Mayer et la condamne à payer à M. [M] la somme de 3 000 euros.

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du trente mars deux mille vingt-deux.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat aux Conseils, pour la société Mayer.

La SCI Mayer fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR infirmé le jugement qui lui était déféré et D'AVOIR déclaré nul l'engagement de caution souscrit par [Y] [M] ?

1°/ ALORS QUE le juge ne peut dénaturer les termes du litige tels qu'ils sont déterminés par les prétentions respectives des parties ; qu'en l'espèce, M. [M] ne s'était nullement prévalu, dans ses conclusions, du fait que la SCI Mayer serait propriétaire dans la même zone d'autres locaux également loués ; qu'en jugeant, pour retenir que la SCI Mayer avait la qualité de créancier professionnel, qu'il n'était « pas discuté qu'elle est propriétaire d'autres locaux également loués » (arrêt attaqué, p. 4, §5), ce qui n'avait pas été invoqué devant elle, la cour d'appel a

méconnu les termes du litige, en violation de l'article 4 du code de procédure civile.

2°/ ALORS QUE le créancier professionnel est celui dont la créance est née dans l'exercice de sa profession et que cette qualité ne saurait être présumée du seul fait que le créancier est une société civile immobilière ; qu'en l'espèce, le cautionnement ayant été consenti au profit d'une société civile immobilière, la caution demandant la nullité de l'acte devait établir que cette société avait contracté dans l'exercice de son activité professionnelle ; qu'en se bornant à relever, pour retenir que la SCI Mayer était un créancier professionnel, que l'« engagement de caution est la contrepartie de la mise à disposition des locaux par le bail et se rattache ainsi à l'activité professionnelle du bailleur » (arrêt attaqué, p. 4, §5), sans caractériser en quoi une telle circonstance justifiait la qualification de créancier professionnel, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 341-2 et L. 341-3 du code de la consommation, dans leur version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 14 mars 2016.

3°/ ALORS QUE la nullité du cautionnement souscrit par une personne physique au profit d'un créancier professionnel n'est encourue, en raison de l'irrégularité de la mention manuscrite, que si cette irrégularité a altéré le sens et la portée de la mention ; qu'en l'espèce, la mention manuscrite rédigée par M. [M], qui était associé au sein de la société débitrice principale, si elle était porteuse de nombreuses fautes d'orthographe, comportait bien un montant maximal, une durée, la référence à l'obligation garantie, ainsi que la mention de la renonciation au bénéfice de discussion et de division, de sorte qu'elle contenait tous les éléments requis à peine de nullité ; qu'en se bornant à affirmer que l'irrégularité de la mention manuscrite privait la caution de la possibilité de comprendre la portée et le sens de son engagement (arrêt attaqué, p. 4, §5), sans mieux préciser en quoi le sens et la portée de cette mention étaient altérés, et donc préciser en quoi M. [M] avait pu se méprendre sur la portée du cautionnement de loyers qu'il avait souscrit, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 341-2 et L. 341-3 du code de la consommation, dans leur version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 14 mars 2016.