

Une société civile immobilière n'est pas un créancier professionnel au sens de l'article L. 341-5 du Code de la consommation

Thierry Favario

Maître de conférences, Université Jean Moulin Lyon 3

06-07-2013

La qualité de créancier professionnel de la SCI ne peut se déduire du seul constat que son objet social est de louer le bien et que la créance invoquée est bien née de cette activité ; la caution ne peut donc bénéficier des dispositions de l'article L. 341-5 du Code de la consommation ni revendiquer le bénéfice de l'article 2314 du Code civil.

Une société civile immobilière est-elle un créancier professionnel au sens de l'article L. 341-5 du Code de la consommation ? Non, répond la cour d'appel de Lyon par cet arrêt qui retiendra l'attention.

Les faits de l'espèce étaient simples. Une société civile immobilière (SCI) donne à bail commercial des locaux à une société à responsabilité limitée (SARL) moyennant un loyer annuel de 18 000 € hors taxes et hors charges. La première obtient, en sus, la caution du gérant de la seconde. La SARL fait finalement l'objet d'une liquidation judiciaire et la SCI actionne la caution en paiement des loyers impayés. Celle-ci invoque, cependant, en défense l'application de l'article L. 341-5 du Code de la consommation qui dispose que « les stipulations de solidarité et de renonciation au bénéfice de discussion figurant dans un contrat de cautionnement consenti par une personne physique au bénéfice d'un créancier professionnel sont réputées non écrites si l'engagement de la caution n'est pas limité à un montant global, expressément et contractuellement déterminé, incluant le principal, les intérêts, les frais et accessoires ». Le bénéfice de la disposition supposait, préalablement que le cautionnement ait bien été consenti à un créancier professionnel, circonstance qui fut discutée devant la cour d'appel de Lyon.

On sait que la notion légale de créancier professionnel est ambiguë. *Stricto sensu*, elle ne viserait que les établissements de crédit, approche néanmoins peu protectrice des cautions et donc en contradiction avec la *ratio legis* dont on rappellera qu'elle avait pour objet de promouvoir l'initiative économique en protégeant les entrepreneurs. La Cour de cassation en a finalement retenu une approche relativement large en définissant le créancier professionnel comme « celui dont la créance est née dans l'exercice de sa profession ou se trouve en rapport direct avec l'une de ses activités professionnelles, même si celle-ci n'est pas principale » (Cass. civ. 1^{re}, 9 juill. 2009, *Bull. civ. I*, n° 173). Fort logiquement, les juges de la cour d'appel de Lyon se fondent sur l'objet social du créancier pour finalement refuser cette qualité à la SCI. Si la démarche n'est pas sans précédent

(CA Paris pôle 5 ch. 9, 14 févr. 2013, n° 12/02595), on soulignera, en revanche, que la Cour de cassation n'a pas encore clairement pris parti sur la qualité de créancier professionnel d'une SCI (V. cependant : Cass. civ. 3^e, 9 mars 2011, n° 10-11.011, inédit, et surtout, Cass. civ. 1^{re}, 10 mai 2005, *Bull. civ. I*, n° 200) au sens de l'article L. 341-5 précité.

La cour d'appel de Lyon, de manière laconique, dénie finalement cette qualité à la SCI. La solution se discute et le laconisme de la cour témoigne, peut-être, de ses incertitudes en la matière. Il est vrai que la SCI reste principalement une technique d'organisation patrimoniale au service de particuliers si bien que sa constitution opèrerait un basculement artificiel de ces derniers dans le domaine des professionnels *via* la SCI et la soumission à des diligences spécifiques. L'arrêt sous observation pose, en filigrane, la délicate question de l'intensité de la nature de cette forme sociale qu'on hésite intuitivement à qualifier de créancier professionnel dès lors que les personnes qui composent ses organes de direction sont des particuliers profanes. Et pourtant, la créance de loyer de la SCI était bien née de la réalisation de son objet social, soit la location d'un immeuble, le cautionnement ayant précisément vocation à garantir la société contre d'éventuels loyers impayés. De là à déduire que la SCI était un créancier professionnel au sens de l'article L. 341-5 du Code de la consommation et des conditions requises par l'arrêt précité du 9 juillet 2009...

Arrêt commenté :

CA Lyon, ch. civ. 1 B, 12 mars 2013, RG n° 12/02162