

Une SCI qui souscrit un emprunt pour acheter un immeuble est-elle un professionnel ?



© 2025 Les Echos Publishing

La loi protège les consommateurs et les non-professionnels contre les pratiques abusives auxquelles peuvent parfois s'adonner certains professionnels. Sachant qu'est considérée comme un consommateur, au sens du Code de la consommation, toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole. Et qu'est un non-professionnel toute personne morale n'agissant pas à des fins professionnelles.

À ce titre, dans une affaire récente, les juges ont affirmé qu'une société civile immobilière (SCI) qui souscrit des prêts immobiliers en vue de financer l'achat de biens immobiliers conformément à son objet social agit en qualité de professionnel.

Dans cette affaire, une SCI avait souscrit trois prêts immobiliers, libellés en francs suisses et remboursables dans cette devise, pour financer l'acquisition d'une maison d'habitation située en France et la réalisation de travaux dans cette maison. Par la suite, elle avait demandé en justice l'annulation des clauses de remboursement en devises suisses,

considérées comme abusives.

Rappel : sont abusives, dans les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur ou un non-professionnel, les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat.

Mais la Cour de cassation ne lui a pas donné gain de cause. Car pour les juges, ayant agi à des fins professionnelles, la SCI ne pouvait pas se prévaloir des dispositions du Code de la consommation relatives au caractère abusif de certaines clauses des contrats de prêt.

[Cassation civile 1re, 9 juillet 2025, n° 23-23066](#)

© 2025 Les Echos Publishing