

**Affaire C-347/23 [Zabitoń]<sup>i</sup>**

**Demande de décision préjudicielle**

**Date de dépôt :**

2 juin 2023

**Juridiction de renvoi :**

Sąd Okręgowy w Warszawie (Pologne)

**Date de la décision de renvoi :**

8 mai 2023

**Partie requérante :**

LB

JL

**Partie défenderesse :**

Getin Noble Bank S.A.

---

**ORDONNANCE**

[OMISSIS]

Le Sąd Okręgowy w Warszawie (tribunal régional de Varsovie, Pologne),  
XXVIII<sup>e</sup> division civile [OMISSIS]

[OMISSIS]

après avoir examiné, lors de l’audience [OMISSIS]

le recours formé par **LB, JL**

contre **Getin Noble Bank S.A., dont le siège est à Varsovie**

concernant un paiement,

<sup>i</sup> Le nom de la présente affaire est un nom fictif. Il ne correspond au nom réel d’aucune partie à la procédure.

décide :

1. de saisir la Cour de justice de l'Union européenne de la question préjudicielle suivante au titre de l'article 267 TFUE :

**L'article 2, sous b) et c), de la directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs doit-il être interprété en ce sens qu'une personne physique qui conclut un contrat de prêt hypothécaire en vue d'obtenir des fonds pour l'acquisition d'un seul local, destiné à être mis en location à titre onéreux (buy-to-let), doit être considérée comme étant un « consommateur » au sens de cette directive ?**

2. de surseoir à statuer, conformément à l'article 177, paragraphe 1, point 31, k.p.c. (code de procédure civile), jusqu'à ce que la Cour se soit prononcée sur cette question.

[OMISSIS]

### MOTIFS DE L'ORDONNANCE

[OMISSIS]

1 [coordonnées de la juridiction de renvoi]

2 [OMISSIS]

3 [coordonnées des parties au principal et de leurs représentants]

4 [OMISSIS]

5 [OMISSIS]

6 **L'objet du litige au principal et les faits pertinents**

7 Les requérants ont sollicité, par une requête du 27 décembre 2019 [OMISSIS], la condamnation de la défenderesse à leur verser la somme de 764 938,17 zlotys polonais (PLN) (environ 171 691,60 euros). Ils indiquaient qu'ils avaient conclu avec la banque défenderesse un contrat de prêt hypothécaire indexé sur le franc suisse, qui comportait des clauses illicites entraînant la nullité du contrat. En conséquence, les requérants réclamaient à la banque défenderesse le remboursement de l'équivalent de toutes les mensualités du prêt payées en exécution dudit contrat.

8 Dans son mémoire en défense, le défendeur a conclu au rejet du recours, au motif que le contrat de prêt conclu entre les parties n'était pas nul et ne contenait aucune clause abusive.

- 9 [OMISSIS] [L]a juridiction de renvoi a constaté que les requérants, qui vivaient à Londres [OMISSIS], avaient décidé en 2008 d'acheter un local d'habitation en Pologne. Les requérants n'avaient pas l'intention de résider dans ce local. Afin de réaliser ce projet, ils avaient engagé les services de JP, un gestionnaire immobilier polonais [OMISSIS] [, qui] est devenu leur mandataire et les a représentés lors de la conclusion des contrats de prêt, d'achat du local, de mise en location de celui-ci et de service aux locataires.
- 10 Le 3 avril 2008, les demandeurs ont demandé à Noble Bank S.A. à Varsovie (la banque dont la défenderesse est le successeur légal) un prêt [OMISSIS], libellé en francs suisses (CHF), pour une durée de 360 mois, en vue de l'acquisition [OMISSIS] d'un local à Varsovie [OMISSIS]. La demande indiquait que les requérants achetaient ce bien en vue de le mettre en location à titre onéreux (« buy-to-let »). En outre, les requérants mentionnaient qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté de biens, qu'ils résidaient à Londres, que le requérant disposait d'un niveau d'enseignement secondaire et était officier de police, et que la requérante disposait d'un niveau d'enseignement supérieur et était directrice d'école.
- 11 Avec la demande de prêt, les requérants ont signé une déclaration dans laquelle ils confirmaient qu'ils avaient pris connaissance de la notion de risque de change (à savoir, que les mensualités du prêt pouvaient varier tant à la baisse qu'à la hausse en fonction des fluctuations du cours de la devise dans laquelle le prêt avait été contracté), ainsi que de simulations modélisées des mensualités du prêt [OMISSIS] et d'un graphique historique du taux de change CHF/PLN pour la période allant du 9 novembre 2004 au 2 juillet 2006.
- 12 Le 20 juin 2008, les requérants [OMISSIS] ont conclu un contrat de prêt hypothécaire [OMISSIS] indexé sur le franc suisse. [OMISSIS] [L]a banque accordait aux emprunteurs un prêt d'un montant de 710 407,07 PLN (environ 159 647,55 euros) indexé sur le taux de change du franc suisse aux conditions prévues dans le contrat de prêt et dans les conditions générales (article 2, paragraphe 1). Le prêt était destiné à l'achat d'un bien immobilier sur le marché primaire [OMISSIS] (article 2, paragraphe 2). La durée du prêt était de 360 mois (article 2, paragraphe 3). Le déblocage des fonds du prêt était effectué en PLN, le montant versé étant converti à la date du versement dans la devise indiquée dans le contrat de prêt, conformément au cours d'achat de la devise en vigueur dans la banque le jour dudit déblocage (article 3, paragraphe 8). Toutes les obligations découlant du contrat étaient exécutées en zlotys polonais sur le compte du prêt (article 4, paragraphe 2). La méthode et la date de fixation du taux de change (sur la base duquel étaient calculées les mensualités de remboursement et le solde actuel de la dette) ainsi que les modalités de l'actualisation de l'échéancier de remboursement étaient définies dans les conditions générales (article 4, paragraphe 4). Le taux d'intérêt du prêt était variable et s'élevait, à la date du contrat, à 6,66 % par an, soit la somme du taux de référence LIBOR 3M applicable pour le franc suisse [OMISSIS] et de la marge fixe de la banque, qui s'élevait à 3,95 % (article 5, paragraphe 1). Les conditions générales de prêt

hypothécaire de la Noble Bank S.A. à Varsovie [OMISSIS] (article 13) faisaient partie intégrante du contrat de prêt.

- 13 Les conditions générales de prêt hypothécaire de la Noble Bank S.A. à Varsovie [OMISSIS] prévoyaient que le déblocage des fonds du prêt (ou d'une tranche de ceux-ci) libellé en monnaie étrangère serait effectué en PLN, le montant versé étant converti à la date du versement dans la devise indiquée dans le contrat de prêt, selon [le cours d']achat de cette devise établi par la banque dans le tableau des taux de change en vigueur (article 11, paragraphe 7), dans le cas d'un prêt libellé en monnaie étrangère, le calendrier de remboursement du prêt serait exprimé dans la monnaie du prêt, et le montant de la mensualité serait calculé en fonction du cours de vente des devises en vigueur dans la banque, sur la base du tableau des taux de change en vigueur dans la banque à la date du remboursement (article 12, paragraphe 7) [OMISSIS].
- 14 Ni le contenu du contrat de prêt ni les conditions générales n'ont été négociés. Après la conclusion du contrat de prêt, la banque a déblocqué les fonds du prêt [OMISSIS]. Le local [en cause] a été mis en location à titre onéreux et les revenus locatifs ont servi principalement à payer les mensualités du prêt. Les requérants ont toujours résidé à Londres, où [OMISSIS] ils n'avaient aucune activité commerciale. Ils n'ont pas résidé dans le local à Varsovie [OMISSIS] et c'est JP qui, en leur nom, s'occupait du local, des locataires et du prêt. Le 21 décembre 2009, les parties ont signé un avenant au contrat de prêt, permettant aux requérants de payer directement les mensualités du prêt en francs suisses. Cependant, toutes les créances découlant de ce contrat étaient réglées en zlotys polonais [au total, 764 938,17 PLN (environ 171 691,60 euros), durant la période du 7 juillet 2008 au 10 mai 2019]. Les requérants ont remboursé toutes les dettes au titre du ncontrat de prêt le 18 octobre 2019, après quoi ils ont vendu le local [OMISSIS] en cause.
- 15 Cadre juridique pertinent**
- 16 Droit polonais**
- 17 Ustawa Kodeks cywilny (loi portant code civil) du 23 avril 1964 (Dz. U. n° 16, position 93, telle que modifiée), ci-après le « code civil »**
- 18 On entend par consommateur toute personne physique qui accomplit avec un professionnel un acte juridique qui n'est pas directement lié à son activité professionnelle (article 22<sup>1</sup>).
- 19 Un professionnel est une personne physique, une personne morale ou une unité organisationnelle visée à l'article 33<sup>1</sup>, paragraphe 1, exerçant en son nom propre une activité professionnelle (article 43<sup>1</sup>).
- 20 Les clauses d'un contrat conclu avec un consommateur qui n'ont pas fait l'objet d'une négociation individuelle ne lient pas le consommateur lorsqu'elles définissent les droits et obligations de celui-ci d'une façon contraire aux bonnes

mœurs, en portant manifestement atteinte à ses intérêts (clauses illicites). La présente disposition n'affecte pas les clauses qui définissent les obligations principales des parties, dont le prix ou la rémunération, si elles sont formulées de manière non équivoque (article 385<sup>1</sup>, paragraphe 1).

- 21 Lorsqu'une clause du contrat ne lie pas le consommateur en application du paragraphe 1, les parties restent liées par les autres dispositions du contrat (article 385<sup>1</sup>, paragraphe 2).
- 22 La compatibilité des clauses d'un contrat avec les bonnes mœurs est appréciée au regard de la situation au moment de la conclusion du contrat, en tenant compte de son contenu, des circonstances qui entourent sa conclusion ainsi que des autres contrats liés au contrat dans lequel figurent les dispositions qui font l'objet de l'appréciation (article 385<sup>2</sup>).

### **23 Droit de l'Union**

#### **24 Directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, ci-après la « directive 93/13 »**

- 25 Aux fins de la présente directive, on entend par : a) « clauses abusives » : les clauses d'un contrat telles qu'elles sont définies à l'article 3 ; b) « consommateur » : toute personne physique qui, dans les contrats relevant de la présente directive, agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité professionnelle ; c) « professionnel » : toute personne physique ou morale qui, dans les contrats relevant de la présente directive, agit dans le cadre de son activité professionnelle, qu'elle soit publique ou privée (article 2).

### **26 Motifs du renvoi préjudiciel**

- 27 La présente question préjudicielle s'explique par la nécessité d'interpréter le droit de l'Union afin de qualifier correctement (c'est-à-dire, en tant que « consommateur » ou en tant que « professionnel ») l'emprunteur qui achète un local en vue de le mettre en location. Cette question est d'une importance cruciale pour la solution de la présente affaire, car [la réponse qui y sera donnée] déterminera si les dispositions de la directive 93/13 s'appliquent en l'espèce. En effet, si les requérants sont considérés comme étant des « consommateurs », cela permettra de conclure que les clauses du contrat de prêt hypothécaire prévoyant l'indexation sur le cours du franc suisse (article 2, paragraphe 1, du contrat) et la définition des cours du franc suisse et du zloty polonais sur la base d'une décision unilatérale de la banque (article 3, paragraphe 8, du contrat, article 11, paragraphe 7, et article 12, paragraphe 7, des conditions générales) sont abusives. Ces clauses n'ont pas été négociées individuellement, alors qu'elles définissent l'objet principal du contrat, elles n'ont pas été rédigées dans un langage clair et compréhensible, et elles sont contraires aux exigences de la bonne foi, créant au détriment des requérants un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties découlant du contrat. Cette appréciation découle du fait

que, en raison de la conclusion du contrat de prêt, les requérants ont été soumis à un risque de change illimité, sans être informés des conséquences potentielles d'une évolution défavorable du taux de change CHF/PLN. En effet, bien que les requérants se soient vus présenter un graphique historique du taux de change CHF/PLN et une simulation de la modification du montant des mensualités en cas d'augmentation de ce taux, dans les deux cas, les fluctuations de cours présentées étaient insignifiantes. En outre, tant le CHF que le PLN étaient des devises étrangères pour les requérants, puisqu'ils gagnaient leurs revenus en livres sterling (GBP). Or, aucune des simulations et aucun des graphiques fournis par la banque ne contenait de référence à cette devise. Par ailleurs, les clauses du contrat de prêt et les conditions générales permettaient à la banque de moduler le taux de change CHF/PLN, ce qui lui permettait d'influencer directement le montant des prestations des requérants. Si ces clauses du contrat de prêt sont déclarées abusives et donc inopposables aux requérants, cela signifie que le contrat de prêt ne pouvait pas s'appliquer et qu'il était donc nul. Par conséquent, toutes les mensualités du prêt payées par les requérants seraient une contrepartie indue devant leur être restituée, conformément à leur demande. Ainsi, le fait de considérer les requérants comme étant des « consommateurs » serait une base pour faire droit au recours, alors que la constatation qu'ils n'étaient pas des « consommateurs » lors de la conclusion du contrat signifierait que les dispositions de la directive 93/13, et par conséquent également les dispositions de droit polonais relatives aux clauses illicites, ne s'appliqueraient pas à l'affaire, de sorte que l'action devrait être rejetée.

- 28 C'est donc par référence à la qualité des contractants, selon qu'ils agissent ou non dans le cadre de leur activité professionnelle, que la directive 93/13 définit les contrats auxquels elle s'applique<sup>1</sup>. En ce qui concerne la notion de « consommateur » au sens de l'article 2, sous b), de la directive 93/13, elle a un caractère objectif et est indépendante des connaissances concrètes que la personne concernée peut avoir ou des informations dont cette personne dispose réellement<sup>2</sup>. Elle doit être déterminée au regard d'un critère fonctionnel, consistant à apprécier si le rapport contractuel en cause s'inscrit dans le cadre d'activités étrangères à l'exercice d'une profession<sup>3</sup>. Ne saurait être exclu du champ d'intervention de la

<sup>1</sup> Voir :

– arrêt du 27 octobre 2022, S. V. (Immeuble en copropriété) (C-485/21, EU:C:2022:839, point 24),

– arrêt du 21 mars 2019, Pouvin et Dijoux (C-590/17, EU:C:2019:232, point 23),

– arrêt du 17 mai 2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen (C-147/16, EU:C:2018:320, point 53).

<sup>2</sup> Voir :

– arrêt du 21 mars 2019, Pouvin et Dijoux (C-590/17, EU:C:2019:232, point 24),

– arrêt du 3 septembre 2015, Costea (C-110/14, EU:C:2015:538, point 21),

<sup>3</sup> Voir :

notion de « consommateur » le cas de figure dans lequel une personne physique utilise l'appartement constituant son domicile personnel également à des fins professionnelles, comme dans le cadre d'un télétravail salarié ou de l'exercice d'une profession libérale<sup>4</sup>. La notion de « professionnel », au sens de l'article 2, sous c), de la directive 93/13, est une notion fonctionnelle impliquant d'apprécier si le rapport contractuel concret s'inscrit dans le cadre des activités auxquelles une personne se livre à titre professionnel<sup>5</sup>. Tout comme la notion de « consommateur », au sens de l'article 2, sous b), de la directive 93/13, celle de « professionnel », au sens de l'article 2, sous c), de cette directive, présente un caractère objectif et ne dépend pas de ce que le professionnel décide de traiter comme son activité principale ou secondaire et accessoire<sup>6</sup>.

29 Il ressort incontestablement des constatations de fait effectuées dans la présente affaire que les requérants ont contracté un prêt auprès de la banque afin de réunir les fonds nécessaires à l'achat d'un local, destiné à [être] mis en location. Les requérants ont toujours été domiciliés à Londres, [OMISSIS] ils n'ont pas résidé et n'avaient pas l'intention de résider dans ce local, parce qu'ils n'avaient aucun lien avec Varsovie. Toutes les formalités liées au prêt ainsi qu'à l'achat, à la mise en location et à la vente ultérieure dudit local ont été traitées au nom des requérants par un gestionnaire immobilier employé par eux. La mise en location du bien était l'objectif des requérants dès le départ, comme en témoigne notamment le libellé de la demande de prêt, dans laquelle les requérants indiquaient qu'ils souhaitaient utiliser les fonds du prêt pour acheter au promoteur un bien destiné à être mis en location (« buy-to-let »). Ainsi, le but des requérants n'était pas de satisfaire leurs propres besoins en matière de logement, mais de consolider leur patrimoine. L'acquisition de fonds pour l'achat d'un bien destiné à être mis en location constituait donc une sorte d'investissement. Or, les requérants n'exerçaient pas professionnellement une activité commerciale, mais étaient

– arrêt du 27 octobre 2022, S. V. (Immeuble en copropriété) (C-485/21, EU:C:2022:839, point 25),

– ordonnance du 14 septembre 2016, Dumitraș (C-534/15, EU:C:2016:700, point 32),

– ordonnance du 19 novembre 2015, Tarcău (C-74/15, EU:C:2015:772, point 27).

<sup>4</sup> Voir :

– arrêt du 27 octobre 2022, S. V. (Immeuble en copropriété) (C-485/21, EU:C:2022:839, point 32),

<sup>5</sup> Voir :

– arrêt du 21 mars 2019, Pouvin et Dijoux (C-590/17, EU:C:2019:232, point 36),

– arrêt du 17 mai 2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen (C-147/16, EU:C:2018:320, point 55).

<sup>6</sup> Voir :

– arrêt du 21 mars 2019, Pouvin et Dijoux (C-590/17, EU:C:2019:232, point 41).

employés dans le cadre de contrats de travail, et les revenus locatifs devaient constituer pour eux une source de revenus supplémentaire. Les requérants n'ont pas mis en location d'autres locaux que le logement situé à Varsovie [OMISSIS].

- 30 La juridiction de renvoi se demande si, dans la situation décrite, il y a lieu d'estimer que les emprunteurs peuvent être considérés comme étant des « professionnels » au sens de l'article 2, sous c), de la directive 93/13. L'appréciation du point de savoir si s'orienter vers l'obtention à titre « privé » de revenus locatifs immobiliers revient à agir dans le cadre d'une activité professionnelle, revêt ici une grande importance. Il est évident qu'une personne physique qui contracterait un prêt en vue d'acheter plusieurs ou plusieurs dizaines de locaux d'habitation destinés à être mis en location agirait dans le cadre d'une entreprise, puisqu'une opération d'une telle ampleur nécessite une organisation caractéristique des entreprises. Or, une bonne organisation des opérations est nécessaire aussi pour l'acquisition d'un seul local destiné à être mis en location (en l'espèce, les requérants ont engagé un gestionnaire immobilier professionnel pour s'occuper de toutes les formalités liées au contrat de prêt, à l'acquisition et à la mise en location du local, ainsi qu'au service des locataires). En outre, la mise en location d'un local à titre onéreux, que ce soit à grande ou à petite échelle, présente dans les deux cas la caractéristique d'être orientée vers le profit, ce qui est l'objectif principal de l'exploitation d'une entreprise.
- 31 Cependant, des arguments de poids militent par ailleurs pour considérer qu'en obtenant un prêt en vue d'acquérir un seul local destiné à être mis en location, l'emprunteur agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre d'une activité professionnelle et que, partant, il y a lieu de considérer un tel emprunteur comme étant un « consommateur » au sens de l'article 2, sous b), de la directive 93/13. En effet, l'acquisition d'un local en vue de le mettre en location exige certes une certaine organisation, mais eu égard à l'échelle réduite de cette activité, il peut être admis que celle-ci n'est pas caractéristique d'une activité d'entreprise, car même un micro-entrepreneur a une activité de plus grande envergure. En outre, si la mise en location d'un local suppose par nature l'obtention d'un revenu, il n'en demeure pas moins que, s'il s'agit d'un seul local, ce revenu n'est pas significatif et reste nettement inférieur à celui de la grande majorité des entreprises opérant sur le marché.
- 32 Au vu des faits de l'espèce, il semble également pertinent que les deux requérants étaient, au moment de la conclusion du contrat de prêt, employés dans le cadre de contrats de travail, n'exerçaient pas la profession de gestionnaire immobilier et ne disposaient pas d'une formation en ce sens. En conséquence, la mise en location de biens immobiliers ne constituait pas un objectif professionnel important pour eux et n'était pas non plus destinée à être leur principale source de revenus. Pour eux, les revenus locatifs étaient censés constituer une forme d'investissement, c'est-à-dire une forme d'accroissement de l'épargne comme alternative à l'achat d'actions, d'obligations ou de parts de fonds d'investissement ou à l'établissement de locaux ou de comptes d'épargne auprès de banques. Il ne fait aucun doute que ces derniers moyens de placement de l'épargne ne sont pas liés à une entreprise,

ce qui semblerait justifier une appréciation similaire pour la mise en location de biens immobiliers à petite échelle. Enfin, la reconnaissance de la qualité de « consommateur » à l'emprunteur dans une situation telle que celle de l'espèce semble mieux répondre à l'objectif de la directive 93/13 de protéger les consommateurs contre les clauses contractuelles abusives, compte tenu notamment du fait que l'investissement locatif est un moyen populaire pour les consommateurs de constituer une épargne, qui présente en outre un avantage social en ce qu'il permet de répondre aux besoins de logement des personnes qui ne disposent pas de leur propre bien immobilier et ne sont pas en mesure de l'acheter elles-mêmes.

**33 La question préjudicielle**

34 [OMISSIS] [répétition de la question préjudicielle]

35 Eu égard aux circonstances exposées ci-dessus, la juridiction de [céans] propose à la Cour de répondre par l'affirmative à [la question préjudicielle].

**36 Suspension de la procédure devant la juridiction de renvoi**

37 [OMISSIS]

DOCUMENT DE TRAVAIL