Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 18 décembre 2014

N° de pourvoi: 13-24385

ECLI:FR:CCASS:2014:C101523

Publié au bulletin

Cassation

Mme Batut (président), président

SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Spinosi et Sureau, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 312-19 du code de la consommation ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, par acte notarié du 26 octobre 2006, la société civile de construction vente Maud (la société) a vendu en l'état futur d'achèvement à M. X... un immeuble financé à l'aide d'un prêt souscrit auprès de la société BNP Paribas invest immo, aux droits de laquelle vient la société BNP Paribas personal finance (la banque) ; que M. X... a assigné la société et la banque aux fins de voir ordonner la suspension de l'exécution du contrat de prêt immobilier jusqu'à la solution du litige l'opposant à la société relativement à la livraison du bien vendu ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que le seul fait d'avoir à rembourser les échéances du contrat de prêt ne caractérise pas un accident affectant son exécution alors, d'une part, que M. X... a obtenu un différé d'amortissement du prêt et que, d'autre part, il ne fournit aucun élément d'ordre économique relativement à sa situation de nature à fonder la suspension du contrat de prêt ;

Qu'en statuant ainsi, alors que seuls les accidents ou la contestation affectant l'exécution du contrat principal déterminent la suspension du contrat de prêt destiné à le financer, la cour d'appel a violé, par fausse application, le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 6 juin 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles ;

Condamne la société BNP Paribas personal finance aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société BNP Paribas personal finance, la condamne à payer à M. X... la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit décembre deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Spinosi et Sureau, avocat aux Conseils, pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. X... de sa demande de suspension de l'exécution du contrat de prêt que lui a consenti le 26 octobre 2006 la société BNP PARIBAS INVEST IMMO aux droits de laquelle se trouve la société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE ;

Aux motifs que « il convient au préalable de rappeler que le moyen tiré de la violation prétendue par les premiers juges des dispositions de l'article 16 du code de procédure civile est inopérant compte tenu de l'effet dévolutif de l'appel qui remet à la connaissance de la Cour l'entier litige pour qu'il soit à nouveau statué en fait et en droit ;

Considérant, selon l'article 31249 du code de la consommation que lorsqu'il est déclaré clans l'acte constatant le prêt que celui-ci est destiné à financer des ouvrages ou travaux immobiliers au Moyen d'un contrat de promotion, de construction, de maîtrise d'oeuvre ou d'entreprise, le tribunal peut, en cas de contestation ou d'accidents affectant P exécution des contrats et jusqu'à la solution du litige, suspendre l'exécution du contrat de prêt sans préjudice du droit éventuel du prêteur à l'indemnisation ;

Considérant que par acte authentique du 26 octobre 2006, la SCCV Maud a vendu en l'état futur d'achèvement à le Gérard X... un bien immobilier destiné à l'habitation dont le prix de 193 000 € a été financé au moyen d'un prêt d'un montant équivalent souscrit, dans le même acte, auprès de la société BNP Paribas Invest Immo ; que contrairement aux stipulations de l'acte, la livraison qui devait avoir lieu à la fin du premier trimestre 2011, n'est toujours pas intervenue, la construction étant interrompue du fait de la défaillance de plusieurs locataires d'ouvrage ;

Considérant que M. X... allègue que, contrairement à ses prévisions, il ne peut louer l'appartement acquis dont les revenus étaient destinés à financer les échéances du prêt le quel a été débloqué en grande partie et dont le différé d'amortissement vient à expiration, que le contrat de VEFA est un contrat entrant dans le champ d'application des dispositions légales précitées et qu'il a engagé une action contre le vendeur aux fins d'obtenir la livraison forcée de l'appartement ;

Considérant que la vente d'immeuble à construire laquelle est régie par le code de la construction et de l'habitation, est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé, qui opère lorsqu'il est en état fier d'achèvement, le transfert de propriété des ouvrages à l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ;

Considérant que compte tenu de son caractère hybride, comportant à la fois la vente mais aussi la construction d'ouvrages, ce contrat même s'il n'est pas expressément cité par les dispositions de l'article L312-19 du code de la consommation s'apparente aux contrats qui y sont visés ;

Qu'en outre les dispositions en cause, figurent au chapitre II du code de la consommation relatif au crédit immobilier et sont destinées à protéger les particuliers qui empruntent pour acheter un immeuble qu'ils envisagent de louer, ce qui est le cas de M. X..., de sorte qu'il convient de rejeter le moyen tiré de ce que l'article L 31249 du code de la consommation ne serait pas applicable à la vente en l'état futur d'achèvement et d'infirmer le jugement déféré sur ce point ;

Considérant que le retard de livraison, lequel est indépendant de la volonté de M. X..., est incontesté et que ce dernier justifie avoir engagé une action contre son vendeur aux fins d'obtenir l'exécution forcée du contrat de vente et la livraison des ouvrages, comme en atteste l'assignation délivrée par acte du 17 octobre 2012 à la SCCV Maud mais aussi au prêteur de deniers, ce qui caractérise un accident affectant l'exécution du contrat au sens du texte ;

Considérant en revanche que le seul fait d'avoir à rembourser les échéances du prêt ne caractérise pas un accident affectant l'exécution de ce contrat alors, d'une part, que M. X... a obtenu un différé d'amortissement du prêt et que, d'autre part, il ne fournit aucun élément d'ordre économique relativement à sa situation de nature à fonder la suspension du contrat de prêt ;

Qu'il convient par les motifs précités qui sont substitués à ceux des premiers juges de confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a débouté M. X... de sa demande de suspension de l'exécution du contrat de prêt » ;

Alors que lorsqu'il est déclaré dans l'acte constatant le prêt que celui-ci est destiné à financer des ouvrages ou des travaux immobiliers au moyen d'un contrat de promotion, de construction, de maîtrise d'oeuvre ou d'entreprise, le tribunal peut, en cas de contestation ou d'accidents affectant l'exécution des contrats et jusqu'à la solution du litige, suspendre l'exécution du contrat de prêt sans préjudice du droit éventuel du prêteur à l'indemnisation ; qu'une telle suspension du prêt repose exclusivement sur l'existence d'une contestation ou d'accidents portant sur les contrats principaux financés au moyen du prêt ; qu'en subordonnant la suspension du prêt à l'existence d'un accident affectant également ledit contrat de prêt, pour retenir, d'une part, que M. X... a obtenu un différé d'amortissement du prêt et, d'autre part, qu'il ne fournit aucun élément d'ordre économique relativement à sa situation de nature à fonder la suspension du contrat de prêt, la Cour d'appel, qui a ajouté au texte une condition qu'il ne comportait pas, a violé l'article L. 312-19 du code de la consommation.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 6 juin 2013