

**COUR DE CASSATION**

---

Audience publique du **9 janvier 2019**

Rejet

Mme BATUT, président

Pourvoi n° E 17-20.565

Arrêt n° 5 FS-P+B

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

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

Statuant sur le pourvoi formé par Mme Dorothée F  
épouse M , domiciliée

contre l'arrêt rendu le 27 avril 2017 par la cour d'appel de Paris (pôle 4,  
chambre 8), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Landesbank Saar, dont le siège est Ursuli  
nenstrasse 2, 66111 Saarbrücken (Allemagne),

2°/ à la société Crédit logement, société anonyme, dont le  
siège est 50 boulevard de Sébastopol, 75003 Paris,

3°/ à l'agent comptable du service des impôts des particuliers  
de Paris 16 Auteuil, domicilié 12 rue Georges Sand, 75016 Paris,

4°/ à la caisse régionale de Crédit agricole mutuel Centre-Loire, société coopérative à capital variable, dont le siège est 8 allée des Collèges, 18000 Bourges,

5°/ à la société Crédit immobilier de France développement, société anonyme, dont le siège est 26-28 rue de Madrid, 75008 Paris,

6°/ à la société Banque Neuflyze OBC, société anonyme, dont le siège est 3 avenue Hoche, 75008 Paris,

7°/ à M. Alban M..., domicilié

défendeurs à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 27 novembre 2018, où étaient présents : Mme Batut, président, M. Vitse, conseiller référendaire rapporteur, Mme Kamara, conseiller doyen, Mme Duval-Arnould, M. Truchot, Mme Teiller, MM. Avel, Mornet, conseillers, Mmes Canas, Barel, Le Gall, Kloda, conseillers référendaires, M. Ingall-Montagnier, premier avocat général, Mme Pecquenard, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Vitse, conseiller référendaire, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de Mme M... de la SCP Meier-Bourdeau et Lécuyer, avocat de la société Landesbank Saar, l'avis de M. Ingall-Montagnier, premier avocat général, et de M. Chaumont, avocat général et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 27 avril 2017), que, suivant acte notarié du 27 septembre 2013, la société Landesbank Saar (la banque) a consenti à Mme M... (l'emprunteur) un prêt d'un montant de 2 200 000 euros destiné au refinancement de plusieurs crédits relatifs à l'acquisition et la rénovation d'un bien immobilier ; qu'après avoir prononcé la déchéance du terme, la banque a délivré à l'emprunteur un commandement de payer valant saisie immobilière, puis l'a assigné à l'audience d'orientation ;

Attendu que l'emprunteur fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de déchéance du droit aux intérêts conventionnels pour manquement de la banque à son obligation d'information en matière de regroupement de crédits, alors, selon le moyen :

*1°/ qu'il appartient au prêteur de démontrer qu'il a satisfait à l'obligation de communiquer à l'emprunteur, au plus tard au moment de l'envoi de l'offre de prêt, le document d'information prévu par l'article R. 313-12 du code de la consommation ; qu'en retenant que l'affirmation de l'emprunteur selon laquelle il n'a, au moment de la transmission de l'offre de crédit, reçu qu'un tableau vierge à compléter lui-même ne ressortait d'aucun élément de la cause quand il appartenait au prêteur, la banque, de démontrer qu'il avait respecté ses obligations en transmettant à l'emprunteur le document d'information au plus tard au moment de l'envoi de l'offre de prêt, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 1315, devenu 1353, du code civil, ensemble les articles L. 313-15, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, et R. 313-12, dans sa rédaction antérieure au décret n° 2016-884 du 29 juin 2016, du code de la consommation ;*

*2°/ que, dans le cas d'une opération de regroupement de crédits, le prêteur est tenu d'établir et de remettre à l'emprunteur, au plus tard en même temps que l'offre de prêt, un document d'information répondant aux conditions prévues par l'article R. 313-13 du code de la consommation afin de garantir sa bonne information ; qu'en retenant, pour en déduire que le formalisme informatif avait été respecté, que le document prévu par les articles L. 313-15, R. 313-12 et R. 313-13 du code de la consommation était annexé à l'acte authentique de prêt, la cour d'appel a violé les articles L. 313-15, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, et R. 313-12, et R. 313-13, dans leur rédaction antérieure au décret n° 2016-884 du 29 juin 2016, du code de la consommation ;*

*3°/ que, dans le cas d'une opération de regroupement de crédits, le prêteur est tenu d'établir et de remettre à l'emprunteur, au plus tard en même temps que l'offre de prêt, un document d'information répondant aux conditions prévues par l'article R. 313-13 du code de la consommation afin de garantir sa bonne information ; qu'en retenant que l'emprunteur était averti des questions financières et ne prétendait pas avoir été induit en erreur par le document d'information établi de concert avec le prêteur et annexé à l'acte de prêt, motif impropre à écarter l'obligation pour la banque d'établir et de transmettre le document d'information en temps voulu à l'emprunteur, la cour d'appel a violé les articles L. 313-15, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, et R. 313-12, et R. 313-13, dans leur rédaction antérieure au décret n° 2016-884 du 29 juin 2016, du code de la consommation ;*

*4°/ que la méconnaissance du formalisme informatif prévu, lors d'une opération de regroupement de crédits par les articles L. 313-15, R. 313-12 et R. 313-13 du code de la consommation est sanctionnée par la déchéance du droit aux intérêts ; qu'en retenant, par motifs adoptés, que l'obligation pour le prêteur d'établir le document d'information lors d'une opération de regroupements de crédits n'était assortie d'aucune sanction spécifique, la cour d'appel a violé les articles L. 312-33 et L. 313-15, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, et l'article R. 313-12, dans sa rédaction antérieure au décret n° 2016-884 du 29 juin 2016, du code de la consommation ;*

Mais attendu que, selon l'article L. 312-33 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014, le prêteur peut être déchu du droit aux intérêts, en totalité ou dans la proportion fixée par le juge, en cas de non-respect des différentes obligations visées par cet article, parmi lesquelles ne figurent pas les modalités d'information de l'emprunteur énumérées aux articles R. 313-12 à R. 313-14 du même code, relatifs au regroupement de crédits prévu à l'article L. 313-15, ces textes dans leur rédaction alors applicable ; que, dès lors, c'est à bon droit que la cour d'appel a retenu que la déchéance du droit aux intérêts n'était pas encourue ; que le moyen, inopérant en ses trois premières branches en ce qu'elles sont tirées de la méconnaissance du formalisme informatif, n'est pas fondé en sa quatrième ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme M aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour Mme M

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, mentionné que le montant retenu pour la créance de la société Landesbank est de 2.363.979,04 euros outre intérêts à échoir à compter du 1<sup>er</sup> août 2015 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE Mme M , soutient d'abord que, l'opération en cause ayant pour but un regroupement de crédits, elle est soumise à des dispositions spécifiques du code de la consommation, en l'espèce les articles L. 313-15 et R. 313-12 et R. 313-13 dudit code, lesquels prévoient notamment qu'une information complète et détaillée doit être donnée à l'emprunteur et que ce document d'information doit lui être transmis au plus tard en même temps que l'offre ; elle estime que le document intitulé « DOCUMENT D'INFORMATIONS SUR LE REGROUPEMENT DE CREDITS » joint en annexe à l'acte authentique est insuffisant au regard des obligations textuelles comme trop succinct, notamment en ce qui concerne le 'bilan économique', lequel n'aurait pas été effectué par le banquier, soutenant à ce titre que cette note ne lui a été remise qu'au moment de la signature, n'ayant reçu avec l'offre de crédit qu'« un tableau vierge à compléter elle-même » ; outre le fait que l'affirmation de Mme M selon laquelle elle n'a reçu au moment de la transmission de l'offre de crédit qu'un tableau vierge à compléter elle-même ne ressort d'aucun des éléments de la cause, c'est à bon droit que le premier juge a retenu que le document prévu aux articles précités, comportant douze pages, était dûment annexé à l'acte et qu'aucune des dispositions du code de la consommation n'interdisait que ce document soit établi de concert entre l'emprunteur et le prêteur, et ce d'autant moins en l'espèce que Mme M qui exerce la profession de gestionnaire de patrimoine est parfaitement avertie des questions financières et d'ailleurs ne prétend pas avoir été induite en erreur, se bornant à des énonciations générales sur le contenu et l'établissement dudit document ; le jugement sera confirmé de ce chef ; Mme M demande par ailleurs la modération de la clause pénale, inscrite au décompte pour 110 000 euros, soutenant que la banque ne subit du fait de sa défaillance qu'un préjudice modéré et obtiendra le remboursement de la totalité de sa créance lors de la vente de l'immeuble ; cependant, la banque fait valoir que la défaillance prématurée de la débitrice, le prêt devant se terminer en 2032, générera pour elle une perte d'intérêts à hauteur de plus de 500 000 euros, et expose sans recevoir contradiction avoir déjà réduit le montant de cette clause, ramenée d'environ 150 000 euros à 110 000 euros ; le jugement sera donc également confirmé en ce qu'il a rejeté cette demande, ainsi qu'en toutes ses dispositions non autrement critiquées ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE l'article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution énonce que le juge doit vérifier que les conditions de la saisie immobilière posée aux articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, c'est-à-dire que le créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible et que le bien saisi est de nature immobilière et saisissable ; en l'espèce, la société Landesbank fonde sa demande sur la copie exécutoire d'une acte passé le 27 septembre 2013 devant M. D. , notaire à Isneauville, comportant prêts au profit de Mme M. , le concours se décomposant en un préfinancement remboursable in fine, et un prêt d'épargne construction subordonnée à une obligation d'épargne préalable ; Mme M. conteste en premier lieu la validité de la procuration consentie à tout clerc de l'étude située 29 avenue de Saint-Mandé à Paris pour représenter la société Landesbank ; néanmoins, la nullité qui affecte un mandat est une nullité relative si bien que seule la partie représentée est fondée à se prévaloir de cette nullité ; Mme M. indique par ailleurs qu'il est douteux que le taux effectif global figurant sur à l'offre de prêt soit conforme aux dispositions légales ; la lecture de l'arrêt révèle que l'offre, annexée à la copie exécutoire mentionne un taux effectif global annuel de 3,740 % en ce qui concerne le préfinancement et de 3,690 % en ce qui concerne le taux effectif global du prêt épargne construction, taux dont Mme M. n'explique pas en quoi ils ne seraient pas conforme au taux effectif global de 3,58 % force est de constater que cette modification à la baisse ne justifiait pas la remise d'une nouvelle offre préalable puisqu'elle est favorable à l'emprunteur ; Mme M. soutient que la fiche standardisée prévue à l'article L. 312-6-2 du code de la consommation concernant le contrat d'assurance ne lui a pas été remise ; cette disposition intégrée au code de la consommation par une loi du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 26 juillet 2014, soit postérieurement à l'acte de prêt ; contrairement à ce que soutient Mme M. , il ressort d'une déclaration annexée à l'acte qu'elle a signé le 24 juillet 2013, qu'elle a reçu par la poste l'offre préalable, et les dispositions de l'article L. 312-10 du code de la consommation sont reproduites aux conditions générales du crédit à l'article III – 1 des conditions générales annexées à l'acte ; enfin, le document d'information concernant les regroupements de crédit est annexé à l'acte de prêt, étant observé que cette obligation n'est assortie d'aucune sanction spécifique et que rien n'interdit au banquier d'établir ce document de concert avec l'emprunteur ; les demandes tendant à obtenir la déchéance du droit aux intérêts seront en conséquence rejetés ; en dernier lieu, Mme M. n'indique pas en quoi la clause pénale qui n'excède pas le plafond fixé par le code de la consommation serait manifestement excessive ; il convient par conséquent de mentionner que la créance de la société Landesbank s'élève à la somme de 2 363 979,40 euros outre intérêts à échoir à compter du 1<sup>er</sup> août 2015 ;

1) ALORS QU'il appartient au prêteur de démontrer qu'il a satisfait à l'obligation de communiquer à l'emprunteur, au plus tard au moment de

l'envoi de l'offre de prêt, le document d'information prévu par l'article R. 313-12 du code de la consommation ; qu'en retenant que l'affirmation de Mme M selon laquelle elle n'a, au moment de la transmission de l'offre de crédit, reçu qu'un tableau vierge à compléter elle-même ne ressortait d'aucun élément de la cause quand il appartenait au prêteur, la société Landesbank, de démontrer qu'il avait respecté ses obligations en transmettant à Mme M le document d'information au plus tard au moment de l'envoi de l'offre de prêt, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 1315, devenu 1353, du code civil, ensemble les articles L. 313-15, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, et R. 313-12, dans sa rédaction antérieure au décret n°2016-884 du 29 juin 2016, du code de la consommation ;

2) ALORS QUE dans le cas d'une opération de regroupement de crédits, le prêteur est tenu d'établir et de remettre à l'emprunteur, au plus tard en même temps que l'offre de prêt, un document d'information répondant aux conditions prévues par l'article R. 313-13 du code de la consommation afin de garantir sa bonne information ; qu'en retenant, pour en déduire que le formalisme informatif avait été respecté, que le document prévu par les articles L. 313-15, R. 313-12 et R. 313-13 du code de la consommation était annexée à l'acte authentique de prêt, la cour d'appel a violé les articles L. 313-15, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, et R. 313-12, et R. 313-13, dans leur rédaction antérieure au décret n°2016-884 du 29 juin 2016, du code de la consommation ;

3) ALORS QUE dans le cas d'une opération de regroupement de crédits, le prêteur est tenu d'établir et de remettre à l'emprunteur, au plus tard en même temps que l'offre de prêt, un document d'information répondant aux conditions prévues par l'article R. 313-13 du code de la consommation afin de garantir sa bonne information ; qu'en retenant que Mme M: était avertie des questions financières et ne prétendait pas avoir été induite en erreur par le document d'information établi de concert avec le prêteur et annexé à l'acte de prêt, motif impropre à écarter l'obligation pour la banque d'établir et de transmettre le document d'information en temps voulu à l'emprunteur, la cour d'appel a violé les articles L. 313-15, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, et R. 313-12, et R. 313-13, dans leur rédaction antérieure au décret n° 2016-884 du 29 juin 2016, du code de la consommation ;

4) ALORS QUE la méconnaissance du formalisme informatif prévu, lors d'une opération de regroupement de crédits par les articles L. 313-15, R. 313-12 et R. 313-13 du code de la consommation est sanctionnée par la déchéance du droit aux intérêts ; qu'en retenant, par motifs adoptés, que l'obligation pour le prêteur d'établir le document d'information lors d'une opération de regroupements de crédits n'était assortie d'aucune sanction spécifique, la cour d'appel a violé les articles L. 312-33 et L. 313-15, dans

leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, et l'article R. 313-12, dans sa rédaction antérieure au décret n° 2016-884 du 29 juin 2016, du code de la consommation.