

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 11 janvier 2012

N° de pourvoi: 10-19714

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Laugier et Caston, SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 8 avril 2010), que M. X... et Mme Y... (les consorts X...-Y...) ont conclu avec la société Pro-conseils-Wako France un contrat intitulé " marché de travaux pour la construction d'une maison individuelle en bois " et qu'il a été remis aux maîtres d'ouvrage un plan de la maison issu du catalogue de l'entreprise et une notice descriptive de l'ensemble des lots destinés à la construction ; que le Crédit immobilier de France Sud Rhône-Alpes (le Crédit immobilier) a consenti aux consorts X...-Y...un prêt destiné au financement de l'opération et a procédé à trois débloquages de fonds lors de la signature du contrat puis à l'occasion de l'obtention du permis de construire et de la réalisation des fondations ; que la société Pro-conseils-Wako France, qui avait abandonné le chantier, a été placée en liquidation judiciaire ; que, soutenant que le marché conclu avec cette dernière était un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan et que la banque n'avait pas respecté les prescriptions de l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, les consorts X...-Y...ont assigné le Crédit immobilier afin notamment de le voir condamner à leur payer le montant des sommes débloquées ;

Attendu que le Crédit immobilier fait grief à l'arrêt de juger qu'il a manqué à ses obligations légales de contrôle du projet de construction des consorts X...-Y...et de le condamner à leur payer le montant des sommes débloquées, outre intérêts au taux légal à compter de l'assignation alors, selon le moyen :

1°/ que l'obligation de renseignement et de conseil qui pèse sur l'établissement de crédit sollicité pour financer la construction d'une maison d'habitation ne va pas jusqu'à lui imposer de conseiller aux accédants à la propriété tel cadre contractuel plutôt que tel autre pour réaliser leur projet de construction ; qu'en énonçant néanmoins, pour imputer au Crédit Immobilier un manquement à son devoir de renseignement et de conseil, que ce devoir lui imposait " l'obligation de déterminer avec son client, dépourvu de connaissances juridiques, le cadre contractuel du projet qu'il accepte de financer ", la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil, et subsidiairement l'article L. 231-10 du code de l'habitation et de la construction, par fausse application ;

2°/ qu'en estimant, pour imputer au Crédit Immobilier un manquement à son obligation de renseignement et de conseil, que la banque aurait été tenue de " préciser aux consorts X...-Y...que pour la construction d'une maison individuelle souscrire un tel contrat de construction en ne prenant aucune garantie était risqué " et " d'indiquer précisément à ses clients les risques encourus ", après avoir pourtant constaté que l'acte de prêt était assorti d'un paragraphe informant " le maître de l'ouvrage de l'absence d'application des dispositions protectrices des articles L. 231-10 et L. 232-2 du code de la construction et de l'habitation ", ce dont il résultait que le Crédit Immobilier, qui n'avait pas à dissuader ses clients de s'engager dans un projet de construction et d'accession à la propriété dans lequel il n'avait pas à s'immiscer, les avait suffisamment renseignés sur les risques que présentait l'absence d'application des dispositions susvisées, par cela même que ce point avait été porté à leur connaissance, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, violant derechef l'article 1147 du code civil et, subsidiairement, l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, par fausse application ;

3°/ que, dans ses écritures d'appel, le Crédit Immobilier faisait expressément valoir, offre de preuve à l'appui, que les demandeurs étaient d'autant moins fondés à lui reprocher une quelconque faute dans le déblocage des fonds que " les règlements n'ont jamais été adressés à la société Pro-conseil-Wako France mais ont toujours été effectués auprès de M. X... et de Mlle Y... " ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, sans apporter la moindre réponse à ce moyen péremptoire, la cour d'appel n'a pas donné de motifs à son arrêt et méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement retenu que, si l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation ne met pas à la charge du prêteur de deniers l'obligation de requalifier en contrat de construction de maison individuelle le document qui lui est soumis et si le prêteur ne peut s'immiscer dans la convention passée entre le constructeur et le maître de l'ouvrage, il n'en a pas moins un devoir d'information et de conseil et qu'en l'espèce, il ne pouvait échapper au prêteur, rompu à la lecture des contrats de construction de maison individuelle, que l'acte passé entre les consorts X...-Y... et la société Pro-conseils-Wako France était un véritable contrat de ce type même s'il était qualifié de marché de travaux pour la construction d'une maison individuelle et, d'autre part, qu'ayant constaté que l'acte de prêt comportait plus de cent pages avec ses annexes, que le paragraphe intitulé " conditions diverses ", par lequel l'emprunteur était informé qu'il ne bénéficiait pas des règles protectrices instituées par le code de la construction et de l'habitation, n'était pas évocateur et que les risques encourus n'étaient pas indiqués précisément, la cour d'appel a pu en déduire, sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, que le Crédit immobilier avait manqué à son obligation de renseignement et de conseil ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Crédit immobilier France aux dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne la société Crédit immobilier France à payer la somme de 2 500 euros à la SCP Laugier-Caston ; rejette la demande de la société Crédit immobilier France ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze janvier deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils pour la société Crédit immobilier France Sud Rhône-Alpes Auvergne.

Le moyen fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir jugé que la société Crédit Immobilier

de France Sud Rhône-Alpes avait manqué à ses obligations légales de contrôle du projet de construction des consorts X...-Y..., cause de leur préjudice, et de l'avoir condamnée à leur payer la somme de 58. 741, 54 euros, outre intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;

Aux motifs propres que « en matière de construction de maisons individuelles, l'article L. 231-10 du CCH prévoit que le prêteur ne peut émettre une offre sans avoir vérifié que le contrat comportait les énonciations mentionnées à l'article L. 232-2 du CCH, celui-ci indiquant notamment que doivent être prévus les modalités de règlement en fonction de l'état d'avancement des travaux, la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison, et surtout la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage et les justifications des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur, les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexé au contrat ; que la sanction prévue en cas de non respect par le prêteur de cette obligation est importante car dans les cas de défaillance du constructeur le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables d'un versement excédant le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux dès lors que ce versement résulte de l'exécution d'une clause irrégulière du contrat ; que certes l'article L. 231-10 du Code de la construction et de l'habitation ne met pas à la charge du prêteur l'obligation de requalifier en contrat de construction de maison individuelle le document qui lui est soumis, mais cela ne le dispense pas de son obligation de renseignement et de conseil à l'égard du maître de l'ouvrage à qui il fait une offre de prêt dès lors que la banque qui propose un prêt à son client est tenue de respecter un formalisme rigoureux, lequel a pour but d'informer pleinement le consommateur de crédit ; qu'en outre, si effectivement le prêteur ne peut s'immiscer dans la convention passée entre le constructeur et le maître de l'ouvrage, il n'en a pas moins, à titre de renseignement et de conseil, l'obligation de déterminer avec son client, dépourvu de connaissances juridiques, le cadre contractuel du projet qu'il accepte de financer ; que l'appréciation de l'engagement de la responsabilité du banquier dépend de la nature du contrat qui lui a été soumis en vue du financement ; qu'en l'espèce, il ne pouvait échapper au prêteur, rompu à la lecture des contrats de construction de maison individuelle, que l'acte passé entre les consorts X...-Y...et la société Wako était un véritable contrat de ce type, même s'il était qualifié de « marchés de travaux pour la construction d'une maison individuelle » ; que les plans et la notice descriptive confirmaient que le maître de l'ouvrage ne disposait pas, compte tenu de la nature des travaux à réaliser, c'est-à-dire la construction de leur maison d'habitation, des garanties nécessaires et notamment n'avait pas souscrit l'assurance dommage-ouvrage et que le constructeur ne justifiait pas des garanties de remboursement et de livraison prévues à l'article L. 232-2 du CCH ; que le montant à financer par le biais de l'emprunt qui s'élevait pour le couple à plus de 110. 000 euros justifiait que l'organisme prêteur, qui reconnaît dans ses écritures être redevable d'une obligation d'information et de conseil, ne se contente pas d'indiquer dans l'acte de prêt que le maître de l'ouvrage était informé de l'absence d'application des dispositions protectrices des articles L. 231-10 et L. 232-2 du Code de la construction et de l'habitation mais être plus précis quant aux risques encourus du fait de l'absence d'assurance de dommages-ouvrage et absence de garanties du constructeur ; que l'acte notarié comporte en effet plus de cent pages avec les annexes du prêt alors qu'il ne mentionne en tête que l'acquisition du terrain à bâtir ; que le Crédit immobilier de France Sud Rhône-Alpes Auvergne s'est borné à insérer, dans l'acte de prêt, qui à lui seul compose plus de 80 % de l'acte notarié, une clause de 5 lignes dans un paragraphe nullement évocateur sur les conditions diverses, énonçant juste les articles précités, sans préciser aux consorts X...-Y...que pour la construction d'une maison individuelle souscrire un tel contrat de construction en ne prenant aucune garantie était risqué et sans indiquer précisément à ses clients les risques encourus, le Crédit

Immobilier de France Sud Rhône-Alpes Auvergne, en qualité de professionnel du financement de ce type d'opérations, a failli à son obligation de conseil et commis une faute ouvrant droit à réparation ; que l'intervention d'un notaire dans le cadre de la rédaction de l'acte de prêt ne peut justifier le non respect par l'organisme prêteur de son obligation de conseil ; que le montant du préjudice qui n'est pas contesté s'élève au montant de la somme produite dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société Wako, soit 58. 741, 54 euros ; que le jugement déféré sera confirmé en toutes ses dispositions » ;

Alors, d'une part, que l'obligation de renseignement et de conseil qui pèse sur l'établissement de crédit sollicité pour financer la construction d'une maison d'habitation ne va pas jusqu'à lui imposer de conseiller aux accédants à la propriété tel cadre contractuel plutôt que tel autre pour réaliser leur projets de construction ; qu'en énonçant néanmoins, pour imputer au Crédit Immobilier Sud Rhône Alpes Auvergne un manquement à son devoir de renseignement et de conseil, que ce devoir lui imposait « l'obligation de déterminer avec son client, dépourvu de connaissances juridiques, le cadre contractuel du projet qu'il accepte de financer », la Cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil, et subsidiairement l'article L. 231-10 du Code de l'habitation et de la construction, par fausse application ;

Alors, d'autre part, qu'en estimant, pour imputer au Crédit Immobilier Sud Rhône Alpes Auvergne un manquement à son obligation de renseignement et de conseil, que la banque aurait été tenue de « préciser conjoints X...-Y...que pour la construction d'une maison individuelle souscrire un tel contrat de construction en ne prenant aucune garantie était risqué » et « d'indiquer précisément à ses clients les risques encourus », après avoir pourtant constaté que l'acte de prêt était assorti d'un paragraphe informant « le maître de l'ouvrage de l'absence d'application des dispositions protectrices des articles L. 231-10 et L. 232-2 du Code de la construction et de l'habitation », ce dont il résultait que le Crédit Immobilier Sud Rhône Alpes Auvergne, qui n'avait pas à dissuader ses clients de s'engager dans un projet de construction et d'accession à la propriété dans lequel il n'avait pas à s'immiscer, les avait suffisamment renseignés sur les risques que présentait l'absence d'application des dispositions susvisées, par cela même que ce point avait été porté à leur connaissance, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, violant derechef l'article 1147 du Code civil et, subsidiairement, l'article L. 231-10 du Code de la construction et de l'habitation, par fausse application ;

Alors, enfin, que dans ses écritures d'appel (concl. sign. le 12 octobre 2009, p. 5, § VI), le Crédit Immobilier Sud Rhône Alpes faisait expressément valoir, offre de preuve à l'appui, que les demandeurs étaient d'autant moins fondés à lui reprocher une quelconque faute dans le déblocage des fonds que « les règlements n'ont jamais été adressés à la société Pro Conseil Wako France mais ont toujours été effectués auprès de Monsieur X... et de Mademoiselle Y... » ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, sans apporter la moindre réponse à ce moyen péremptoire, la Cour d'appel n'a pas donné de motifs à son arrêt et méconnu les exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Riom du 8 avril 2010