

COUR DE CASSATION

Audience publique du **9 octobre 2013**

Rejet

M. TERRIER, président

Arrêt n° 1112 FS-P+B

Pourvoi n° P 12-24.900

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ M. Djemai Berkane,

2°/ Mme Isille Dos Santos,

tous deux domiciliés 6 rue du Château, 25320 Torpes,

contre l'arrêt rendu le 5 octobre 2011 par la cour d'appel de Besançon
(1re chambre civile, section A), dans le litige les opposant :

1°/ à la caisse de Crédit mutuel de Besançon union, dont le
siège est 4 rue Gustave Courbet, BP 147, 25014 Besançon,

2°/ à M. Hocine Nacef, domicilié 30 chemin de l'Oeillet,
25000 Besançon,

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les quatre moyens de cassation annexés 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 3 septembre 2013, où étaient présents : M. Terrier, président, M. Pronier, conseiller rapporteur, M. Mas, conseiller doyen, MM. Jardel, Nivôse, Maunand, Roche, Bureau, conseillers, Mmes Vérité, Abgrall, Guillaudier, Georget, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, M. Dupont, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Pronier, conseiller, les observations de la SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat de M. Berkane et de Mme Dos Santos, de la SCP Yves et Blaise Capron, avocat de la caisse de Crédit mutuel de Besançon union, l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Besançon, 5 octobre 2011), que M. Berkane et Mme Dos Santos (les consorts Berkane) ont confié à M. Nacef la réalisation des travaux de construction d'une maison pour un prix forfaitaire de 115 000 euros ; que l'opération de construction a été financée au moyen de prêts consentis par la caisse de Crédit mutuel de Besançon union ; que l'ouvrage étant affecté de désordres et inachevé, les consorts Berkane ont, après expertise, assigné M. Nacef et la caisse de Crédit mutuel de Besançon union en indemnisation de leurs préjudices ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les consorts Berkane font grief à l'arrêt de les débouter de leurs demandes en réparation à l'encontre de la caisse de Crédit mutuel de Besançon union, alors, selon le moyen, *que le banquier est tenu, au titre de son obligation de renseignement et de conseil, de déterminer avec son client le cadre contractuel du projet qu'il accepte de financer ; que, pour exclure la responsabilité de la caisse de Crédit mutuel de Besançon union, la cour d'appel a relevé que, lors de l'émission des offres de prêt, la banque avait seulement connaissance d'un compromis de vente du terrain, comportant des plans d'architecte, du dossier de demande de permis de construire, comportant des plans d'architecte, et d'une estimation du montant des travaux, corps d'état par corps d'état, et portant le cachet d'un architecte, de sorte qu'au vu de ces documents, la banque pouvait « considérer que la construction devait être réalisée dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'oeuvre conclu avec un architecte, et de marchés de travaux et que rien ne pouvait lui laisser supposer que les maîtres d'ouvrage concluraient un contrat de construction de maison individuelle » ; qu'en statuant ainsi quand les*

documents au vu desquels elle avait octroyé le prêt, préparatoires à l'opération de construction et non contractuels, ne permettaient pas de s'assurer du cadre juridique dans lequel la maison devait être réalisée, et ne pouvaient donc suffire à la banque à financer l'opération, sauf à se renseigner auprès des maîtres d'ouvrage, ce qu'elle n'a pas fait, la cour d'appel, qui a statué par des motifs inopérants, n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1147 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que lorsque la banque avait émis ses offres de prêt, elle avait connaissance du compromis de vente du terrain, du dossier de demande de permis de construire et d'une estimation des travaux, corps d'état par corps d'état, portant le cachet de l'architecte et retenu qu'au vu de ces documents, la banque était fondée à considérer que la construction devait être réalisée dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'oeuvre conclu avec un architecte, et de marchés de travaux, la cour d'appel a pu en déduire que la banque n'avait pas commis de faute ;

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

Sur le deuxième moyen :

Attendu que les consorts Berkane font grief à l'arrêt de condamner M. Nacef à leur payer la somme de 46 690 euros au titre du retard de livraison de la maison, arrêté au 31 décembre 2010, alors, selon le moyen, *que le contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans doit être rédigé par écrit et préciser notamment le prix convenu forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues ; qu'en cas de retard de livraison, les pénalités de retard ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3000 du prix convenu par jour de retard ; qu'en requalifiant le marché unissant M. Nacef et les consorts Berkane en contrat de construction individuelle sans fourniture de plans, et en prenant en considération le prix de 115 000 euros initialement prévu pour la réalisation des travaux, sans rechercher si, comme l'indiquaient les maîtres d'ouvrage, le montant réel du marché, qui aurait dû être forfaitaire et définitif dès la signature du contrat, n'aurait pas dû s'élever à 216 000 euros, de sorte que le calcul des pénalités de retard devait prendre en considération ce dernier montant, et non celui initialement prévu de 115 000 euros, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 232-1 c) du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article R. 232-7 du même code, dans sa rédaction applicable aux faits de l'espèce ;*

Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, procédant à la recherche prétendument omise, que la pénalité journalière minimale devait être calculée sur le prix convenu initialement, soit 115 000 euros, la cour d'appel a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que les consorts Berkane font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes au titre des loyers qu'ils avaient supportés, alors, selon le moyen, *que le maître de l'ouvrage peut prétendre à une réparation complémentaire des pénalités contractuelles sanctionnant le retard dans l'exécution des travaux, s'il démontre un préjudice distinct de celui réparé par la clause pénale ; qu'en affirmant, pour rejeter la demande formée par les consorts Berkane au titre des loyers, que le préjudice des maîtres d'ouvrage du fait du retard du chantier était indemnisé par les pénalités de retard et que leur demande au titre des loyers faisait double emploi avec leur demande au titre des pénalités de retard, quand cette demande indemnitaire n'avait pas pour objet de sanctionner le retard pris par le constructeur dans la réalisation de l'ouvrage, mais de réparer le préjudice des maîtres d'ouvrage qui ont dû exposer des frais supplémentaires pour se loger en raison du caractère inhabitable de leur maison, la cour d'appel a violé l'article L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article R. 232-7 du même code, dans sa rédaction applicable aux faits de l'espèce ;*

Mais attendu que la cour d'appel a souverainement retenu que la demande au titre des loyers était satisfaite par l'octroi des pénalités de retard ;

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

Sur le quatrième moyen :

Attendu que les consorts Berkane font grief à l'arrêt de mettre fin à la suspension des échéances des contrats de prêt, alors, selon le moyen :

1°/ que, conformément à l'article L. 312-19 du code de la consommation, la suspension de l'exécution du contrat de prêt destiné à financer des ouvrages immobiliers a lieu jusqu'à la solution du litige, sans préjudice du droit éventuel du prêteur à l'indemnisation ; qu'en l'espèce, en limitant les effets de ce texte au prononcé de son arrêt, au prétexte que celui-ci « apporte sa solution au litige qui justifiait la suspension des obligations des emprunteurs », quand l'arrêt attaqué était susceptible de pourvoi, de sorte que le litige n'était pas définitivement solutionné et ne l'est qu'à l'issue du délai de pourvoi ou, en cas de recours, qu'au prononcé de l'arrêt de la Cour de cassation ou celui de la cour de renvoi ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé l'article visé ;

2°/ que tout jugement doit être motivé ; que, dans leurs conclusions, les consorts Berkane faisaient valoir qu'à défaut pour la caisse de Crédit mutuel de Besançon union de s'être renseignée sur le cadre

contractuel de l'opération de construction envisagée, l'établissement bancaire avait manqué à son devoir de conseil à l'égard des maîtres d'ouvrage et que cette faute, qui leur occasionnait un préjudice, avait pour conséquence de priver la caisse de Crédit mutuel de Besançon union de tout droit à recouvrement des sommes restant dues au titre des prêts souscrits ; qu'en constatant que l'arrêt mettait fin à la suspension des échéances des contrats de prêt prononcée par l'ordonnance de référé du 29 janvier 2008, sans répondre aux conclusions susvisées des consorts Berkane, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé, répondant aux conclusions, que la banque n'avait pas commis de faute, la cour d'appel a pu retenir qu'il convenait de faire droit à la demande de la banque de mettre fin à la suspension des échéances des contrats de prêt dès lors que son arrêt réglait le litige ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts Berkane aux dépens ;

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

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat aux Conseils pour M. Berkane et Mme Dos Santos

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté Monsieur BERKANE et Madame DOS SANTOS de leurs demandes en réparation à l'encontre de la CCM ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « l'obligation de conseil de la banque qui accorde un crédit à des particuliers pour réaliser un projet de construction ne va pas jusqu'à lui imposer de recommander que l'opération soit réalisée dans tel cadre juridique plutôt que dans tel autre ; qu'en l'espèce, le contrat conclu par les maîtres d'ouvrage avec Hocine NACEF est postérieur à l'octroi des prêts ; que, lorsque la banque a émis le 24 avril 2006 des offres de prêt d'un montant de 107.280 € et 26.500 €, elle avait connaissance des documents suivants : - un compromis de vente du terrain, sous seing privé, déposé le 16 janvier 2006, comportant des plans d'architecte, - le dossier de demande de permis de construire, déposé le 16 janvier 2006, comportant des plans d'architecte, - une estimation du montant des travaux, corps d'état par corps d'état, d'un montant total de 166.521,18 €, datée du 17 février 2006 et portant le cachet de la SCP d'architecture COURTOIS et KLEIN ; qu'au vu de ces documents, la banque était fondée à considérer que la construction devait être réalisée dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'oeuvre conclu avec un architecte, et de marchés de travaux ; que rien ne pouvait lui laisser supposer que les maîtres d'ouvrage concluraient un contrat de construction de maison individuelle ; que la banque n'a donc pas commis de faute en accordant des prêts dans ces conditions, ni, une fois les contrats de prêts conclus, en débloquant les fonds au vu des factures émises par Hocine NACEF ; que pour le surplus, la cour adopte les motifs du jugement déféré, qui sera donc confirmé en ce qu'il a rejeté les prétentions des maîtres d'ouvrage dirigées contre la banque » (arrêt p. 7) ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « [le contrat] signé par les consorts BERKANE-DOS SANTOS et Monsieur NACEF [...] est daté du 10 août 2006, et se trouve dès lors postérieur à l'offre de prêt d'un montant de 107.280 € acceptée par Monsieur BERKANE et Madame DOS SANTOS le 25 mai 2006 ; qu'il est mentionné au paragraphe relatif à l'objet du financement du prêt que le montant total de l'opération immobilière, consistant en l'achat d'un terrain à construire et la construction d'une maison d'habitation, s'élève à 169.780 € ; qu'il résulte du « compromis de vente » portant sur l'achat du terrain à bâtir que la somme totale à financer s'élève à 51.050 € ; que Monsieur BERKANE et Madame DOS SANTOS ont adressé à leur banque un devis estimatif de

construction d'une maison d'habitation, établi par une société d'architectes, pour un montant de 116.271,18 € [...] ; qu'ainsi, la CAISSE DE CREDIT MUTUEL a proposé à Monsieur BERKANE et Madame DOS SANTOS un financement au vu de l'acte sous seing privé de vente du terrain et du devis estimatif des travaux de construction ; que ces derniers ne sont dès lors pas fondés à rechercher la responsabilité de l'établissement de crédit pour un manquement aux dispositions de l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation et à son devoir de conseil, qui n'est pas établi ; qu'ils seront déboutés de leurs demandes en paiement à l'encontre de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL » (jugement, p. 5) ;

ALORS QUE le banquier est tenu, au titre de son obligation de renseignement et de conseil, de déterminer avec son client le cadre contractuel du projet qu'il accepte de financer ; que, pour exclure la responsabilité de la CCM, la cour d'appel a relevé que, lors de l'émission des offres de prêt, la banque avait seulement connaissance d'un compromis de vente du terrain, comportant des plans d'architecte, du dossier de demande de permis de construire, comportant des plans d'architecte, et d'une estimation du montant des travaux, corps d'état par corps d'état, et portant le cachet d'un architecte, de sorte qu'au vu de ces documents, la banque pouvait « considérer que la construction devait être réalisée dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'oeuvre conclu avec un architecte, et de marchés de travaux et que rien ne pouvait lui laisser supposer que les maîtres d'ouvrage concluraient un contrat de construction de maison individuelle » ; qu'en statuant ainsi quand les documents au vu desquels elle avait octroyé le prêt, préparatoires à l'opération de construction et non contractuels, ne permettaient pas de s'assurer du cadre juridique dans lequel la maison devait être réalisée, et ne pouvaient donc suffire à la banque à financer l'opération, sauf à se renseigner auprès des maîtres d'ouvrage, ce qu'elle n'a pas fait, la cour d'appel, qui a statué par des motifs inopérants, n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1147 du code civil ;

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné Monsieur NACEF à payer à Monsieur BERKANE et Madame DOS SANTOS la somme de 46.690 € au titre du retard de livraison de la maison, arrêté au 31 décembre 2010 ;

AUX MOTIFS QU'« il résulte des dispositions combinées des articles L. 232-1 d) et R. 232-7 du code de la construction et de l'habitation, que, si le contrat conclu avec Hocine NACEF avait revêtu la forme d'un contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans, un délai d'exécution des travaux aurait été prévu, assorti de pénalités de retard ne pouvant être inférieures à 1/3000èmes du prix convenu par jour de retard ; que, selon l'expert judiciaire, les travaux, qui avaient débuté en août 2006, auraient raisonnablement dû être achevés au 31 août 2007 ; qu'il

est constant que Hocine NACEF a abandonné le chantier, que les travaux ne sont pas terminés et que la maison n'est pas habitable ; que la pénalité journalière minimale doit être calculée sur le prix convenu initialement, soit 115.000 € ; que les maîtres d'ouvrage sont donc en droit de prétendre, pour la période du 31 août 2007 au 31 décembre 2010, à des pénalités de retard d'un montant de : $115.000 \times 1/3000 \times 1.218 = 46.690$ € ; que ce préjudice directement imputable à la faute de Hocine NACEF qui aurait dû proposer aux maîtres d'ouvrage un contrat de construction de maison individuelle conforme aux règles légales et qui s'est affranchi de cette obligation ; que le jugement déféré sera donc réformé sur ce point, et Hocine NACEF condamné à payer la somme de 16.690 € à titre de dommages et intérêts, les droits des maîtres d'ouvrage pour le retard postérieur au 31 décembre 2010 étant réservés ; que les appelants ont dû payer des loyers pour se loger alors qu'ils auraient dû emménager dans la maison qu'ils ont fait construire ; que le tribunal leur a alloué de ce chef une somme de 8.000 € ; qu'une somme de 19.836,50 € est sollicitée par les appelants ; que l'intimée conteste ce chef de demande ; que le préjudice des maîtres d'ouvrage du fait du retard du chantier est indemnisé par les pénalités de retard allouée précédemment ; que la demande des appelants au titre des loyers fait donc double emploi avec leur demande au titre des pénalités de retard ; qu'il convient de rejeter cette demande et de réformer sur ce point le jugement déféré » (arrêt pp. 8 et 9) ;

ALORS QUE le contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans doit être rédigé par écrit et préciser notamment le prix convenu forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues ; qu'en cas de retard de livraison, les pénalités de retard ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3.000 du prix convenu par jour de retard ; qu'en requalifiant le marché unissant Monsieur NACEF et Monsieur BERKANE et Madame DOS SANTOS en contrat de construction individuelle sans fourniture de plans, et en prenant en considération le prix de 115.000 € initialement prévu pour la réalisation des travaux, sans rechercher si, comme l'indiquaient les maîtres d'ouvrage (conclusions, pp. 27 et 28), le montant réel du marché, qui aurait dû être forfaitaire et définitif dès la signature du contrat, n'aurait pas dû s'élever à 216.000 €, de sorte que le calcul des pénalités de retard devait prendre en considération ce dernier montant, et non celui initialement prévu de 115.000 €, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 232-1 c) du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article R. 232-7 du même code, dans sa rédaction applicable aux faits de l'espèce ;

TROISIEME MOYEN DE CASSATION(Subsidiaire)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR rejeté les demandes de Monsieur BERKANE et Madame DOS SANTOS au titre des loyers qu'ils avaient supportés ;

AUX MOTIFS QUE « les appelants ont dû payer des loyers pour se loger alors qu'ils auraient dû emménager dans la maison qu'ils ont fait construire ; que le tribunal leur a alloué de ce chef une somme de 8.000 € ; qu'une somme de 19.836,50 € est sollicitée par les appelants ; que l'intimée conteste ce chef de demande ; que le préjudice des maîtres d'ouvrage du fait du retard du chantier est indemnisé par les pénalités de retard allouée précédemment ; que la demande des appelants au titre des loyers fait donc double emploi avec leur demande au titre des pénalités de retard ; qu'il convient de rejeter cette demande et de réformer sur ce point le jugement déferé » (arrêt p. 9) ;

ALORS QUE le maître de l'ouvrage peut prétendre à une réparation complémentaire des pénalités contractuelles sanctionnant le retard dans l'exécution des travaux, s'il démontre un préjudice distinct de celui réparé par la clause pénale ; qu'en affirmant, pour rejeter la demande formée par Monsieur BERKANE et Madame DOS SANTOS au titre des loyers, que le préjudice des maîtres d'ouvrage du fait du retard du chantier était indemnisé par les pénalités de retard et que leur demande au titre des loyers faisait double emploi avec leur demande au titre des pénalités de retard, quand cette demande indemnitaire n'avait pas pour objet de sanctionner le retard pris par le constructeur dans la réalisation de l'ouvrage, mais de réparer le préjudice des maîtres d'ouvrage qui ont dû exposer des frais supplémentaires pour se loger en raison du caractère inhabitable de leur maison, la cour d'appel a violé l'article L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article R. 232-7 du même code, dans sa rédaction applicable aux faits de l'espèce ;

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION(subsidiaire)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR dit que l'arrêt mettait fin à la suspension des échéances des contrats de prêt prononcée par l'ordonnance de référé du 29 janvier 2008 ;

AUX MOTIFS QUE « par ordonnance en date du 28 janvier 2008, le juge des référés a, conformément à l'article L. 312-9 du code de la consommation, suspendu l'exécution des contrats de prêts jusqu'à la solution du litige opposant les maîtres d'ouvrage au constructeur ; que le jugement déferé a débouté la banque de sa demande en paiement au titre des prêts ; que l'intimée demande qu'il soit mis fin à la suspension des échéances des

contrats de prêt ; qu'il convient de faire droit à cette demande, dès lors que le présent arrêt apporte sa solution au litige qui justifiait la suspension des obligations des emprunteurs ; qu'il y a lieu de réformer le jugement frappé d'appel » (arrêt p. 10) ;

1/ ALORS QUE, conformément à l'article L 312-19 du Code de la consommation, la suspension de l'exécution du contrat de prêt destiné à financer des ouvrages immobiliers a lieu jusqu'à la solution du litige, sans préjudice du droit éventuel du prêteur à l'indemnisation ; qu'en l'espèce, en limitant les effets de ce texte au prononcé de son arrêt, au prétexte que celui-ci « apporte sa solution au litige qui justifiait la suspension des obligations des emprunteurs », quand l'arrêt attaqué était susceptible de pourvoi, de sorte que le litige n'était pas définitivement solutionné et ne l'est qu'à l'issue du délai de pourvoi ou, en cas de recours, qu'au prononcé de l'arrêt de la Cour de cassation ou celui de la cour de renvoi ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé l'article visé ;

2/ ALORS QUE tout jugement doit être motivé ; que, dans leurs conclusions (p. 32), Monsieur BERKANE et Madame DOS SANTOS faisaient valoir qu'à défaut pour la CCM de s'être renseignée sur le cadre contractuel de l'opération de construction envisagée, l'établissement bancaire avait manqué à son devoir de conseil à l'égard des maîtres d'ouvrage et que cette faute, qui leur occasionnait un préjudice, avait pour conséquence de priver la CCM de tout droit à recouvrement des sommes restant dues au titre des prêts souscrits ; qu'en constatant que l'arrêt mettait fin à la suspension des échéances des contrats de prêt prononcée par l'ordonnance de référé du 29 janvier 2008, sans répondre aux conclusions susvisées de Monsieur BERKANE et Madame DOS SANTOS, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.