

**COUR DE CASSATION**

---

Audience publique du **25 janvier 2018**

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 60 FS-P+B+I

Pourvoi n° B 16-24.698

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°/ la société Soleil d'automne, société civile immobilière, dont  
le siège est rue Schœlcher, 97250 Saint-Pierre,

2°/ M. Gérard Moreau,

3°/ Mme Dominique Boisseau épouse Moreau,

domiciliés tous deux Les Grenons, 17870 Loire-les-Marais,

contre l'arrêt rendu le 28 juin 2016 par la cour d'appel de Fort-de-France  
(chambre civile), dans le litige les opposant à la société caisse régionale de  
Crédit agricole mutuel de la Martinique et de la Guyane, société anonyme,  
dont le siège est rue Case Nègres, place d'Armes, BP 370, 97232  
Le Lamentin,

défenderesse à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur 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 12 décembre 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Pronier, conseiller rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, MM. Nivôse, Maunand, Mme Le Boursicot, M. Bureau, Mme Greff-Bohnert, M. Jacques, conseillers, Mmes Guillaudier, Georget, Renard, Djikpa, conseillers référendaires, M. Brun, avocat général, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Pronier, conseiller, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la SCI Soleil d'automne et de M. et Mme Moreau, de la SCP Capron, avocat de la société caisse régionale de Crédit agricole mutuel de la Martinique et de la Guyane, l'avis de M. Brun, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Fort-de-France, 28 juin 2016), que M. et Mme Moreau, qui ont créé la société civile immobilière Soleil d'automne (la SCI) en vue d'acquérir deux terrains et d'y construire deux villas, ont, pour constituer le capital social, souscrit un prêt auprès de la caisse de Crédit agricole mutuel de la Martinique et de la Guyane (la CRCAM) ; que la SCI a confié la construction des deux villas à la société Villa d'outremer ; que la SCI a résilié les marchés de construction, puis, soutenant que les conditions suspensives du contrat n'avaient pas été réalisées et que les villas étaient affectées de malfaçons, la SCI et M. et Mme Moreau ont, après expertise, assigné la CRCAM et la société Villa d'outremer en paiement de sommes ;

Attendu que la SCI et M. et Mme Moreau font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes formées à l'encontre de la CRCAM, alors, selon le moyen :

*1°) que les obligations instituées par l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation s'imposent à tout établissement prêteur qui finance un contrat de construction de maison individuelle ; qu'en relevant, pour écarter l'application de l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, que le prêt n'avait pas été consenti au maître de l'ouvrage, mais aux époux Moreau qui avaient ensuite apporté ces sommes à la SCI Soleil d'automne, maître de l'ouvrage, bien qu'elle ait constaté que la banque savait que les fonds étaient destinés au financement de contrats de construction de maison individuelle, par le biais d'un apport par les emprunteurs à la SCI maître de l'ouvrage, la cour d'appel a ajouté à la loi*

*une condition qu'elle ne contient pas et a ainsi violé l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation ;*

*2°/ que la banque prêteuse est tenue d'un devoir d'information et de conseil qui l'oblige à mettre en garde l'emprunteur contre les risques affectant l'opération financée et révélés par les documents qui lui sont remis ; qu'en jugeant qu'aucun manquement à son devoir de mise en garde ne pouvait être reproché à la banque dès lors que les fonds prêtés avaient permis de financer la souscription de parts sociales de SCI, quand il résultait de ses propres constatations que la banque savait que ces fonds étaient destinés au financement, par ladite SCI, de contrats de construction de maison individuelle conclus, et que l'attestation de garantie qui lui avait remise ne couvrait manifestement pas les travaux financés, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a ainsi violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction application à la cause ;*

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que le prêt avait été octroyé à M. et Mme Moreau par la banque pour le financement du capital constitutif de la SCI et non à cette dernière, en sa qualité de maître de l'ouvrage du projet de construction des deux villas, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que les dispositions de l'article L. 231-10, alinéa 1<sup>er</sup>, du code de la construction et de l'habitation n'étaient pas applicables ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que le prêt avait été totalement débloqué pour la souscription du capital de la SCI, la cour d'appel a pu en déduire que la banque n'avait pas manqué à ses obligations ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Soleil d'automne et M. et Mme Moreau aux dépens ;

Vu l'article 700 du code 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 vingt-cinq janvier deux mille dix-huit.

**MOYEN ANNEXE au présent arrêt**

Moyen produit par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour la SCI Soleil d'automne et M. et Mme Moreau

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté la SCI Soleil d'automne et les époux Moreau de leurs demandes formées à l'encontre de la Caisse régionale de crédit agricole mutuel de la Martinique et de la Guyane, d'AVOIR condamné les époux Moreau à verser à la CRCAM la somme de 545 902,80 euros, outre intérêts au taux légal pour la période du 2 septembre 2009 au 10 mai 2010, puis à compter du 10 mai 2012, et d'AVOIR dit n'y avoir lieu à compensation d'aucune dette ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'aux termes de l'article L. 231-10 alinéa 1<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation, le prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte celles des énonciations mentionnées à l'article L. 231-2 qui doivent y figurer au moment où l'acte lui est transmis et ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison ; que ces dispositions s'insèrent au chapitre relatif au contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan et concernent les prêts consentis aux maîtres d'ouvrages ; qu'or, en l'espèce, comme il a été justement souligné par le tribunal, le prêt a été octroyé par la banque aux époux Moreau pour le financement du capital social constitutif de la SCI Soleil d'Automne et non à cette dernière en sa qualité de maître de l'ouvrage du projet de construction des deux villas au Diamant ; que les dispositions légales susvisées ne sont donc pas applicables et les époux Moreau ne peuvent les invoquer utilement, peu important la destination des fonds prêtés ; que les appelants allèguent ensuite que la CRCAM aurait engagé sa responsabilité contractuelle à leur profit, sur le fondement de l'article 1147 du code civil, et au profit de la SCI, sur celui des articles 1382 et 1383 du même code, en ne respectant pas son obligation de renseignement, de conseil et de mise en garde ; que certes, la banque connaissait la destination des fonds par elle prêtés ; que cependant, le projet de ses emprunteurs apparaissait sérieux et rentable, la construction des deux villas sur 13 commune du Diamant en vue de leur location laissant espérer des bénéfices indéniables et garantissant le remboursement des échéances du prêt ; qu'ensuite, l'offre de prêt a prévu que « la mise à disposition du prêt interviendra dès l'obtention du permis de construire et/ou au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur justificatifs de l'emploi des fonds » ; que le prêt ayant été totalement débloqué en 2006 pour la souscription au capital de la SCI, la banque n'avait donc pas véritablement de regard sur la bonne réalisation de l'opération immobilière de construction ; que dans ces conditions, l'attestation de garantie de livraison n'était pas utile à la banque à laquelle il ne peut être fait le reproche de n'avoir pas mis en garde ses emprunteurs de ce que leur chantier débutait à une date ultérieure à celle mentionnée sur

le document remis ; que M. et Mme Moreau ont eux-mêmes choisi le cadre juridique dans lequel ils ont monté leur opération de construction et de défiscalisation et la banque avait toutes les raisons de croire en la viabilité du projet ; qu'en l'espèce, ni M. et Mme Moreau, ni la SCI Soleil d'Automne ne justifient d'un manquement de l'intimée à son obligation de conseil et de mise en garde ; que le tribunal a, à juste titre, rejeté les demandes indemnitaires ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE les demandeurs soutiennent que la CRCAM a engagé sa responsabilité en ne vérifiant pas la régularité, au moins formelle, de l'attestation de garantie de livraison remise par le constructeur stipulant une garantie pour l'année 2004, et ce en contravention avec les dispositions de l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation ; que cependant, comme le relève justement la CRCAM, le contrat de prêt du 21 juillet 2006, d'un montant de 592 000 €, n'a été conclu qu'avec les époux Dominique Boisseau et Gérard Moreau aux fins d'acquisition de « parts de S.C.P.I », et non avec la SCI Soleil d'Automne elle-même ; que certes, il est exact que ledit contrat comporte en page 3 une clause selon laquelle « l'emprunteur s'engage à fournir, outre la totalité des factures ou des appels de fond, la déclaration d'achèvement des travaux notamment si l'opération rentre dans le cadre juridique du contrat de construction ou si elle a donné lieu à la délivrance d'un permis de construire » ; que cependant cette clause, à la supposer licite, ne confère pas à Dominique Boisseau et Gérard Moreau la qualité de maîtres de l'ouvrage, et n'emporte aucun effet dans les relations entre le constructeur et la SCI Soleil d'Automne, pas plus qu'elle n'en emporte entre la SCI et ses associés ; qu'il suit que les dispositions du code de la construction et de l'habitation, spécialement l'article L. 231-10, ne sont pas applicables au contrat de prêt souscrit par Dominique Boisseau et Gérard Moreau, de sorte que la CRCAM n'a commis aucune faute ; que la banque n'a pas davantage manqué à son obligation de renseignement et de conseil dès lors que ses clients, à supposer démontré qu'ils fussent dépourvus de connaissances juridiques, n'avaient nullement la qualité de maître de l'ouvrage quant aux travaux litigieux, aucun lien contractuel ne les unissant personnellement au constructeur ; qu'en conséquence, Dominique Boisseau, Gérard Moreau et la SCI Soleil d'Automne seront déboutés de l'intégralité de leurs demandes dirigées contre la Caisse régionale de crédit agricole mutuel de la Martinique et de la Guyane (CRCAM) ;

1° ALORS QUE les obligations instituées par l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation s'imposent à tout établissement prêteur qui finance un contrat de construction de maison individuelle ; qu'en relevant, pour écarter l'application de l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, que le prêt n'avait pas été consenti au maître de l'ouvrage, mais aux époux Moreau qui avaient ensuite apporté ces sommes à la SCI Soleil d'automne maître de l'ouvrage, bien qu'elle ait constaté que la banque

savait que les fonds étaient destinés au financement de contrats de construction de maison individuelle, par le biais d'un apport par les emprunteurs à la SCI maître de l'ouvrage, la cour d'appel a ajouté à la loi une condition qu'elle ne contient pas et a ainsi violé l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation ;

2° ALORS QU'en toute hypothèse, la banque prêteuse est tenue d'un devoir d'information et de conseil qui l'oblige à mettre en garde l'emprunteur contre les risques affectant l'opération financée et révélés par les documents qui lui sont remis ; qu'en jugeant qu'aucun manquement à son devoir de mise en garde ne pouvait être reproché à la banque dès lors que les fonds prêtés avaient permis de financer la souscription de parts sociales de SCI, quand il résultait de ses propres constatations que la banque savait que ces fonds étaient destinés au financement, par ladite SCI, de contrats de construction de maison individuelle conclus, et que l'attestation de garantie qui lui avait remise ne couvrait manifestement pas les travaux financés, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a ainsi violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction application à la cause.