

## TEXTE INTÉGRAL

FormationCass : Formation restreinte hors RNSM/NA

updatedByCass : 2022-03-10

Solution : Cassation

Chainage : cour d'appel de Pau 1ère Chambre

idCass : 62285239590661fa1d597cco

ecli : ECLI:FR:CCASS:2022:C100220

Publications : Publié au Bulletin

Formation de diffusion : F PB

numéros de diffusion : 220

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

CIV. 1

SG

COUR DE CASSATION

-----

Audience publique du 9 mars 2022

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 220 F-P+B

Pourvoi n° W 19-19.392

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

-----  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
-----

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 9 MARS 2022

1° / M. [C] [W],

2° / Mme [B] [M], épouse [W],

domiciliés tous deux [Adresse 3] (Australie),

ont formé le pourvoi n° W 19-19.392 contre l'arrêt rendu le 12 mars 2019 par la cour d'appel de Pau (1re chambre), dans le litige les opposant :

1° / à Banque CIC Sud-Ouest, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2],

2° / à Compagnie européenne de garanties et cautions, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1],

3° / à SCP de Mandataires Judiciaires [Y], société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 4], en qualité de liquidateur judiciaire de la société Foncière la Vénétie,

défenderesses à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Champ, conseiller référendaire, les observations de la SCP Zribi et Texier, avocat de M. et Mme [W], de la SCP Jean-Philippe Caston, avocat de Compagnie européenne de

garanties et cautions, de la SARL Le Prado Gilbert, avocat de Banque CIC Sud-Ouest, après débats en l'audience publique du 18 janvier 2022 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Champ, conseiller référendaire rapporteur, M. Vigneau, conseiller doyen, et Mme Vignes, greffier de chambre, la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Pau, 12 mars 2019), suivant offre acceptée du 3 février 2011, la Banque CIC Sud-Ouest (la banque) a consenti à M. et Mme [W] (les acquéreurs) un prêt, garanti par la société Crédit logement (la caution), destiné à l'acquisition d'un bien immobilier en l'état futur d'achèvement vendu par la société foncière la Vénétie (le vendeur), bénéficiant de la garantie d'achèvement de la Compagnie européenne de garanties et cautions (le garant).

2. Invoquant un non-respect des délais d'achèvement, les acquéreurs ont assigné le vendeur, la banque et le garant en résolution de la vente en l'état futur d'achèvement et du contrat de prêt. Le vendeur ayant été placé en redressement, converti en liquidation judiciaire, son mandataire judiciaire, la SCP Dollet Collet, a été assigné en intervention forcée.

3. Par une décision devenue irrévocable, le premier juge a prononcé la résolution de la vente et du prêt.

#### Examen des moyens

Sur le second moyen, ci-après annexé

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. Les acquéreurs font grief à l'arrêt de les condamner solidairement à payer à la banque la somme de 116 330,05 euros, outre intérêts au taux légal pour chaque règlement intervenu à compter de sa date jusqu'à parfait règlement, alors « que le paiement effectué par la caution libère le débiteur et entraîne, de plein droit, sa subrogation dans les droits du créancier à l'encontre de ce dernier, qu'elle a dès lors seule qualité pour exercer ; qu'en condamnant toutefois solidairement les acquéreurs à rembourser à la banque la somme de 116 330,05 euros outre les intérêts au taux légal, « nonobstant le remboursement effectué par la caution pour le compte des acquéreurs à la banque de la somme de 141 180,45 euros, tel que cela résulte de la quittance du 20 juillet 2015, à raison des échéances impayées à compter du 15 août 2013 et jusqu'au 15 décembre 2014, outre les pénalités de retard », la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé, par refus d'application, l'article 122 du code de procédure civile, ensemble l'article 2306 du code civil. »

#### Réponse de la Cour

Vu l'article 2306 du code civil et l'article 122 du code de procédure civile :

6. Selon le second de ces textes, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée. Selon le premier, la caution qui a payé la dette est subrogée à tous les droits qu'avait le créancier contre le débiteur.

7. Il s'en déduit que la caution, qui a payé la banque, est subrogée à tous ses droits et que celle-ci n'a plus intérêt à solliciter de l'emprunteur la restitution du capital prêté par suite de la résolution du prêt affecté, en conséquence de celle du contrat de vente.

8. Pour rejeter la fin de non-recevoir soulevée par les emprunteurs et condamner ceux-ci à payer à la banque la somme de 116 083,05 euros, l'arrêt retient que la résolution du contrat de crédit consécutive à la résolution de la vente emporte l'obligation pour les emprunteurs de rembourser à la banque le capital emprunté et relève que celle-ci justifie avoir versé cette somme auprès du vendeur à la suite des appels de fonds intervenus entre les 8 février 2011 et 29 mars 2012.

9. En statuant ainsi, après avoir constaté que la caution avait, selon quittance du 20 juillet 2015, payé à la banque la somme de 141 180,45 euros, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne solidairement M. et Mme [W] à rembourser à la société CIC du Sud-Ouest la somme de 116 330,05 euros, outre intérêts au taux légal pour chaque règlement intervenu à compter de sa date jusqu'à parfait règlement et déboute celle-ci de sa demande de compensation, l'arrêt rendu le 12 mars 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne la société CIC du Sud-Ouest aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par la Compagnie européenne de garanties et cautions et par la société CIC du Sud-Ouest et condamne celle-ci à payer à M. et Mme [W] 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 partiellement cassé ;

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

Le conseiller référendaire rapporteur le président

Le greffier de chambre MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Zribi et Texier, avocat aux Conseils, pour M et Mme [W],

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'Avoir condamné solidairement M. [C] [W] et Mme [B] [M], son épouse à rembourser à la société CIC du sud-ouest la somme de 116 330,05 € outre intérêts au taux légal pour chaque règlement intervenu à compter de sa date jusqu'à parfait règlement ;

Aux motifs qu' « en application des dispositions de l'article L. 311-32 du code de la consommation dans la version applicable à la date du contrat, le contrat de crédit est annulé ou résolu de plein droit lorsque le contrat en vue duquel il a été conclu est lui-même judiciairement résolu ou annulé. Il est constant, en application des dispositions ci-dessus rappelées, que la résolution du contrat de crédit consécutive à la résolution de la vente, emporte pour l'emprunteur l'obligation de rembourser au prêteur le capital emprunté. En conséquence, c'est à tort et au demeurant statuant ultra petita, aucune demande n'ayant été présentée en ce sens, que le tribunal a constaté l'existence d'une créance de la société crédit industriel et commercial contre le redressement judiciaire de la société foncière la Vénétie à hauteur de la somme de 116 330,05 € étant constant qu'il n'existe aucune relation contractuelle entre ces sociétés. Le jugement sera infirmé de ce chef. M. [C] [W] et Mme [B] [M] font valoir pour s'opposer à la demande de la banque CIC sud-ouest qu'elle n'a pas qualité à agir et n'est pas recevable en cette demande dès lors qu'elle a été intégralement remboursée par la société crédit logement, laquelle s'est portée caution selon acte sous-seing privé du 2 décembre 2010, de leurs engagements auprès de la société CIC sud-ouest concernant le prêt de 128 806,55 €. Il est justifié, du déblocage par la société CIC du sud-ouest de la somme de 116 083,05 € à la suite des différents appels de fonds intervenus le 8 février 2011 (18 660,05 €), le 20 août 2011 (18 056 €), le 16 septembre 2011 (26 704 €), le 9 décembre 2011 (20 028 €), le 14 février 2012 (26 704 €) et le 29 mars 2012 (5 931 €). Tous ces appels de fonds euros sont revêtus de la mention "bon pour accord" ou "bon pour paiement" et sont signés soit par M. [W] soit par les 2 époux. Ils sont conformes aux modalités de paiement du prix convenues en pages 5 et 6 de l'acte authentique de vente. En conséquence, et nonobstant le remboursement effectué par la société crédit logement pour le compte de M. et Mme [W] à la société CIC sud-ouest de la somme de 141 180,45 €, tel que cela résulte de la quittance du 20 juillet 2015, à raison des échéances impayées à compter du 15 août 2013 et jusqu'au 15 décembre 2014, outre les pénalités de retard, M.

[C] [W] et Mme [B] [M] par suite de la résolution de la vente, seront condamnés à payer à la société CIC sud-ouest la somme de 116 083,55 € outre intérêts au taux légal pour chaque règlement intervenu à compter de sa date jusqu'à parfait règlement étant rappelé, que la société CIC même tenue [sic] de rembourser à M. et Mme [W] les échéances de remboursement du crédit postérieures au mois de mars 2013 dont ils justifieront le paiement. Il convient d'observer que le juge de la mise en état de la 9ème chambre du tribunal de grande instance de Paris a, par ordonnance du 23 mars 2017, et sur la demande concordante de toutes les parties, ordonné le sursis à statuer sur l'ensemble des demandes présentées dans l'instance introduite par la société crédit logement, dans l'attente de la décision de la cour d'appel de Pau sur le jugement du tribunal de grande instance de Dax du 8 juin 2016, au motif que cette décision pourrait avoir une incidence sur l'issue du litige. Demeurant l'instance pendante devant le tribunal de grande instance de Paris, il n'y a pas lieu d'ordonner la compensation entre les créances des parties » ;

Alors, d'une part, que le paiement effectué par la caution libère le débiteur et entraîne, de plein droit, sa subrogation dans les droits du créancier à l'encontre de ce dernier, qu'elle a dès lors seule qualité pour exercer ; qu'en condamnant toutefois solidairement M. et Mme [W] à rembourser à la société CIC du sud-ouest la somme de 116 330,05 € outre les intérêts au taux légal, « nonobstant le remboursement effectué par la société crédit logement pour le compte de M. et Mme [W] à la société CIC sud-ouest de la somme de 141 180,45 €, tel que cela résulte de la quittance du 20 juillet 2015, à raison des échéances impayées à compter du 15 août 2013 et jusqu'au 15 décembre 2014, outre les pénalités de retard », la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé, par refus d'application, l'article 122 du code de procédure civile, ensemble l'article 2306 du code civil.

Alors, d'autre part, que si la résolution du contrat de crédit consécutive à la résolution de la vente emporte pour l'emprunteur l'obligation de rembourser au prêteur le capital emprunté, elle ne saurait faire renaître une obligation déjà éteinte à la date son prononcé ; qu'en condamnant néanmoins les époux [W] à payer à la banque, « par suite de la résolution de la vente », les sommes qu'elle justifiait avoir régulièrement débloquées dans le cadre du prêt, « nonobstant le remboursement effectué par la

société crédit logement pour le compte de M. et Mme [W] à la société CIC sud-ouest de la somme de 141 180,45 €, tel que cela résulte de la quittance du 20 juillet 2015, à raison des échéances impayées à compter du 15 août 2013 et jusqu'au 15 décembre 2014, outre les pénalités de retard », la cour d'appel a violé l'article L. 311-32 du code de la consommation, dans sa rédaction applicable en la cause, ensemble l'article 1184 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'Avoir débouté les époux [W] de leur demande formée à l'encontre de la Compagnie européenne de garanties et cautions;

Aux motifs qu'« il résulte de l'article 5 de l'acte du sous-seing privé de garantie de l'achèvement conclu le 10 décembre 2010 entre la compagnie européenne de garanties et cautions et la société foncière la Vénétie, que le garant n'a d'obligation qu'à compter de la défaillance du vendeur à savoir son incapacité financière à achever l'immeuble. Il résulte du courrier que Me [N], notaire, a adressé à M. et Mme [W] le 2 avril 2013, qu'à cette date, la compagnie européenne de garanties et cautions s'était engagée à exécuter son contrat pour permettre la poursuite des travaux, lesquels ont été effectivement achevés et livrés le 31 octobre 2014 (attestation de M. [O]). Il est établi, par l'extrait K bis de la société foncière la Vénétie, que la date de la cessation des paiements de cette société est intervenue le 3 juillet 2014. La procédure de redressement judiciaire a été ouverte par jugement du tribunal de commerce de Nantes le 17 décembre 2014. Il s'ensuit que le seul courrier adressé par la foncière la Vénétie à M. [C] [W] le 14 septembre 2012, qui leur fait part des difficultés rencontrées par le gestionnaire Antipodes Resort placé en redressement judiciaire et par l'absence de règlement des appels de fonds par certains investisseurs ne permet pas de caractériser à cette date, la défaillance de la société foncière la Vénétie, dès lors qu'elle leur expose les dispositions prises pour assurer la fin du chantier et la mise en exploitation de la résidence, le commencement des ventes " à compter de la semaine prochaine", tout en précisant que les fonds attendus permettront de régulariser les retards de paiement des entreprises et qu'elle pense que



tous les autres dossiers bloqués par le CIC seront régularisées d'ici fin novembre. Par ailleurs, en application de l'article 2 du même contrat, sont exclus de la garantie, les pénalités ou intérêts de retard, les frais divers ou toutes autres indemnisations auxquels le vendeur pourrait être tenu vis-à-vis de l'acquéreur au titre de l'acte de VEFA auquel le garant est tiers. En conséquence le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a débouté M. et Mme [W] de leurs demandes de paiement des sommes de 27 145 € au titre du préjudice financier subi, de réparation de leur préjudice moral ainsi que le paiement des échéances postérieures au mois de mars 2013 » ;

Et aux motifs adoptés que « c'est à juste titre que la société CEGC fait valoir qu'elle n'a contracté qu'une obligation de financement de l'achèvement des travaux pour le cas d'une défaillance de la venderesse en l'état futur d'achèvement, et non une obligation d'indemnisation des acquéreurs lésés par un retard de la construction ou par une résolution de la vente et le paiement à perte d'échéances au cours des travaux de construction ; qu'en outre que le retard imputé par les demandeurs à la société CEGC pour la mise en oeuvre de son concours financier semble insuffisamment démontré; qu'il convient donc de rejeter les demandes présentées par les époux [W] contre la société CEGC » ;

1°) Alors que le garant d'achèvement doit faire toute diligence pour mettre en oeuvre la garantie dès la défaillance du vendeur, celle-ci étant acquise dès lors que le vendeur ne dispose pas des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble ; que pour débouter les époux [W] de leur action en responsabilité contre le CEGI pour manquement à ce devoir, l'arrêt attaqué énonce que « le seul courrier adressé par la foncière la Vénétie à M. [C] [W] le 14 septembre 2012, qui leur fait part des difficultés rencontrées par le gestionnaire Antipodes Resort placé en redressement judiciaire et par l'absence de règlement des appels de fonds par certains investisseurs ne permet pas de caractériser à cette date, la défaillance de la société foncière la Vénétie », dès lors « qu'elle leur expose les dispositions prises pour assurer la fin du chantier et la mise en exploitation de la résidence, le commencement des ventes à compter de la semaine prochaine, tout en précisant que les fonds attendus permettront de régulariser les retards de paiement des entreprises et qu'elle pense que tous les autres dossiers bloqués par le CIC seront régularisées d'ici fin novembre » (arrêt p. 6 et 7) et que le retard imputé par les

demandeurs à la société CEGC pour la mise en oeuvre de son concours financier semble insuffisamment démontré ; qu'en statuant par ces motifs inopérants à établir que le vendeur disposait à la date du 14 septembre 2012 des fonds nécessaires à l'achèvement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°) Alors que le garant d'achèvement doit faire toute diligence pour mettre en oeuvre la garantie dès la défaillance du vendeur, celle-ci étant acquise dès lors que le vendeur ne dispose pas des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble ; que pour débouter les époux [W] de leur action en responsabilité contre le CEGI pour manquement à ce devoir, l'arrêt attaqué énonce que « le seul courrier adressé par la foncière la Vénétie à M. [C] [W] le 14 septembre 2012, qui leur fait part des difficultés rencontrées par le gestionnaire Antipodes Resort placé en redressement judiciaire et par l'absence de règlement des appels de fonds par certains investisseurs ne permet pas de caractériser à cette date, la défaillance de la société foncière la Vénétie », dès lors « qu'elle leur expose les dispositions prises pour assurer la fin du chantier et la mise en exploitation de la résidence, le commencement des ventes à compter de la semaine prochaine, tout en précisant que les fonds attendus permettront de régulariser les retards de paiement des entreprises et qu'elle pense que tous les autres dossiers bloqués par le CIC seront régularisés d'ici fin novembre » (arrêt p. 6 et 7), et que le retard imputé par les demandeurs à la société CEGC pour la mise en oeuvre de son concours financier semble insuffisamment démontré ; qu'en statuant par ces motifs impropres à exclure que le retard de livraison ait été imputable aux délais d'exécution de la garantie d'achèvement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

Le greffier de chambre