

CIV. 1

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 13 mars 2019

Rejet non spécialement motivé

Mme BATUT, président

Décision n° 10169 F

Pourvoi n° T 18-11.634

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, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu la décision suivante :

Vu le pourvoi formé par Mme G... I..., veuve N..., domiciliée [...],

contre l'arrêt rendu le 5 décembre 2017 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (1re chambre A), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. T... E..., domicilié [...],

2°/ à la société Crédit immobilier de France développement, société anonyme, dont le siège est [...], venant aux droits de la société Crédit immobilier de France Méditerranée, anciennement dénommée CIF Sud, venant aux droits du Crédit immobilier de France Méditerranée CIF MED,

défendeurs à la cassation ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 5 février 2019, où étaient présents : Mme Batut, président, M. Mornet, conseiller rapporteur, Mme Kamara, conseiller doyen, Mme Randouin, greffier de chambre ;

Vu les observations écrites de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat de Mme I..., veuve N..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. E..., de la SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer, avocat de la société Crédit immobilier de France développement ;

Sur le rapport de M. Mornet, conseiller, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Vu l'article 1014 du code de procédure civile ;

Attendu que le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée ;

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme I..., veuve N... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à M. E... la somme de 1 500 euros ainsi que la même somme à la société Crédit immobilier de France développement ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize mars deux mille dix-neuf. MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour Mme I..., veuve N...

IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET ATTAQUE D'AVOIR débouté Madame N... des fins de son recours et confirmé le jugement du Tribunal de grande instance de NICE du 18 juin 2013 en toutes ses dispositions, et, y ajoutant, condamné Madame N... à verser, d'une part à Maître E..., d'autre part à la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, la somme de 1.800,00 euros à chacun, par application de l'article 700 du Code de procédure civile, et enfin aux dépens de la procédure d'appel ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE Attendu que Mme N... recherche la responsabilité d'une part de l'établissement prêteur, d'autre part du notaire ayant établi l'acte de vente du 3 octobre 2007. Attendu qu'avant d'apprécier chacune de ces deux questions, il sera rappelé, sur les faits, que Mme N... a acquis, à cette date, avec le concours de Me E..., notaire, une maison à [...] à concurrence de la moitié indivise avec M. C... et pour un prix de 185 000 € ; qu'à cette occasion, elle a contracté un prêt auprès de la société Crédit immobilier de France Méditerranée (CIFM) pour 197 400 € ; qu'elle prétend qu'elle était persuadée, ainsi que cela est mentionné dans l'acte de prêt, qu'elle était couverte par une assurance décès, PTIA et ITT, cette mention étant également reprise à l'acte notarié ; qu'elle expose qu'elle a été placée en arrêt maladie à compter du 15 octobre 2008 et qu'elle a alors vainement sollicité la prise en charge des échéances du crédit, se voyant opposer le fait qu'elle n'était pas couverte au titre de l'ITT. Attendu que c'est dans ces conditions qu'elle reproche à la banque et au notaire d'avoir manqué à leurs obligations. Attendu, sur la responsabilité du notaire, qu'il convient de rappeler que l'acte de vente qu'il a dressé constate que le prêt a été accordé par le CIFM et qu'il reprend les conditions d'assurance telles qu'exactement mentionnées dans l'offre faite par cette banque par la reproduction des éléments suivants : « assurance(s)forfaitaire(s) et/ou souscrite(s) auprès d'établissements) extérieur(s) assuré : N... compagnie : Afi Europe quotité, risques assurés : 60 % de décès, PTIA, ITT obligatoire coût : oui, 462,96. Particularité de votre assurance

souscrite auprès d'établissements extérieurs : cette assurance est souscrite sous l'entière responsabilité de l'emprunteur et/ ou de la caution qui reconnaissent être parfaitement informés qu'ils ne pourront pas bénéficier de la couverture par le contrat d'assurance groupe souscrit par le prêteur". Attendu que le notaire, qui ne s'est pas vu communiquer ledit contrat d'assurance, lequel a été conclu de façon autonome par rapport au prêt et n'en faisait donc pas partie et, de surcroît, sans son intervention, a joint à l'acte de vente la seule offre de prêt, et non le contrat d'assurance ; qu'il a reproduit les mentions portées sur ledit contrat de prêt qu'il n'avait pas lieu de suspecter d'erreur dès lors qu'il n'était pas tenu de se faire remettre le contrat d'assurance, indépendamment souscrit par les acheteurs et qui ne faisait pas partie des pièces transmises avec les documents bancaires sur le prêt ; qu'au demeurant, l'offre de prêt et le contrat d'assurance avaient été souscrits avant qu'il ne dresse l'acte, de sorte qu'il ne pouvait de toute façon plus donner de conseil utile au jour du 3 octobre. Attendu que Mme N... prétend cependant avoir légitimement cru, au regard de cette mention, que le notaire avait en sa possession une confirmation de la souscription de cette garantie ; Que toutefois, la cour relève qu'elle avait signé, à la demande de la banque, le 6 juillet 2007, soit à une date où elle était déjà engagée dans la vente puisqu'elle avait signé le compromis le 20 juin, un acte l'informant de l'absence de couverture au titre de l'ITT et stipulant: (Je) reconnais que le Crédit immobilier de France Méditerranée m'a proposé d'adhérer à l'assurance AFI Europe en garantie du remboursement du prêt demandé dont il a porté à la connaissance des conditions. Cette assurance couvre les risques de décès, de perte totale et irréversible d'autonomie suivant les conditions d'acceptation et d'appel en garantie prévues audit contrat. Je reconnais être informée que je ne serai pas couverte sur l'ITT puisque je ne suis pas soumise au régime de protection sociale français, et des implications éventuelles pour moi-même, les héritiers et les ayants droits ; Que le 6 septembre 2007, soit dans les semaines qui ont précédé l'acceptation de l'offre de prêt et la réitération de la vente, elle a également apposé sa signature, précédée de la mention "lu et approuvé", sur un document édité par l'assureur, mentionnant très clairement que son dossier est accepté en tarif non-fumeur pour le décès et pour la PTIA, et ne mentionnant nullement la garantie de l'ITT ; Qu'il en est de même du contrat de prêt finalement signé à effet du 1er octobre, qui énonce clairement que les garanties sont au nombre de deux, à savoir le décès et la perte totale et irréversible d'autonomie, ainsi que de l'attestation d'assurance du 20 septembre ; Que Mme N... ne démontre pas par ailleurs qu'elle aurait effectué des démarches auprès de l'assureur avant la signature de ses engagements qui auraient pu rendre vraisemblable qu'elle ait cru, au jour de la signature de l'acte de vente du 3 octobre, que les conditions du contrat d'assurance avaient été modifiées et qu'elle ne peut non plus soutenir avoir pensé que les conditions du contrat avaient changé sans intervention de sa part. Attendu, en outre, que le notaire n'est, en l'espèce, intervenu que pour donner forme authentique à des accords déjà conclus et qu'il n'a nullement participé à la conclusion du contrat d'assurance alors que de son côté, Mme N..., qui a été mise en garde par la banque, dès ses premières démarches, et qui ensuite a été clairement informée de l'étendue des risques couverts par le contrat accepté, n'ignorait pas le risque attaché à la signature d'un contrat d'assurance en dehors du contrat groupe et dans les conditions sus rappelées. Attendu que le devoir d'information et de conseil du notaire ne peut lui imposer de vérification sur des éléments qui se sont traités en dehors de son intervention, dont il n'a pas connaissance et dont il n'a pu douter de la véracité, aucun élément ne lui permettant de déceler une quelconque discordance entre la réalité et les mentions de l'offre de prêt. Que par suite, Mme N... ne peut lui reprocher de ne pas avoir attiré son attention sur les conséquences de l'absence de souscription par elle de la garantie ITT dans un contrat d'assurance particulière souscrit dans les conditions sus relatées. Attendu, enfin, que le mail adressé à Mme N... le 19 mars 2010 par M. S... de la compagnie Afi Europe est postérieur de trois années à la souscription de l'assurance en litige et qu'il ne peut, seul, établir qu'en 2007, Mme N... aurait pu bénéficier de la garantie ITT, alors : - d'une part, que précisément Mme N... avait signé un document au terme duquel elle reconnaissait être informée qu'elle n'était pas couverte pour l'ITT puisqu'elle n'était pas soumise au régime de protection sociale française, - d'autre part, qu'il n'est produit aucun contrat de cette société acceptant la garantie de l'ITT dans une situation semblable, - enfin, eu égard aux observations ci-dessus, que la portée de ce document tel qu'ainsi analysé ne modifie, de toute façon, pas l'appréciation de la bonne exécution de ses obligations par le notaire lorsqu'il a reçu la vente, compte tenu de sa mission et des conditions de la souscription de l'assurance. Attendu, par suite que toute demande de Mme N... contre Me E... sera rejetée. Attendu sur les demandes de Mme N... contre la banque, qu'il sera rappelé que le contrat souscrit n'est pas un contrat d'assurance du groupe, mais qu'il s'agit d'un contrat distinct et librement souscrit, la relation contractuelle s'étant nouée exclusivement entre Mme N... et la compagnie d'assurances Afi Europe, et la circonstance que cette compagnie ait été présentée par la banque étant sans emport ; Qu'il sera également à nouveau précisé que l'attestation du 8 juillet 2007 démontre expressément que Mme N... a reconnu ne pas être couverte au titre de l'ITT et qu'elle en a accepté les conséquences ; qu'elle a signé le 6 septembre 2007 un document en apposant la mention "lu et approuvé" lui indiquant clairement qu'elle n'est assurée qu'au titre du décès et de la perte totale et irréversible d'autonomie ; qu'enfin, le contrat est clair en ce qu'il ne concerne que ces deux garanties ; que

d'ailleurs, Mme N... a reconnu, dans l'offre de prêt, que l'assurance était conclue sous son entière responsabilité. Attendu que la banque n' a donc pas à assumer la responsabilité des conséquences d'un contrat conclu en dehors de son intervention, étant encore observé : - que la banque a néanmoins fait preuve de diligence à cet égard puisqu'elle est à l'origine du document signé le 8 juillet 2007 dans lequel Mme N... a reconnu être informée de sa situation au titre de l'ITT ; - que le courriel de M. S..., établi en mars 2010, est rédigé en termes généraux et ne précise pas si en septembre 2007, le contrat souscrit par Mme N... pouvait effectivement offrir l'ITT en garantie, - qu'enfin, à supposer même que le contrat ait pu offrir cette garantie, aucun élément n'est versé sur son coût, de sorte qu'il n'est pas démontré que Mme N... y aurait souscrit ; que par ailleurs, elle produit une offre de prêt de la banque Sygma du 8 juin 2007, dans laquelle elle n'avait pas non plus souscrit l'assurance de la banque, que l'échéancier joint au prêt ne mentionne d'ailleurs pas de frais au titre d'une assurance et qu'aucun autre document n'est versé de nature à démontrer, malgré ses affirmations contraires, qu'elle s'était alors garantie au titre de l'ITT. Attendu, par suite, qu'aucune faute ne peut, non plus, être reprochée à la banque ; Que Mme N... sera, en conséquence, déboutée de toutes ses demandes et que le jugement sera confirmé. (arrêt p. 4 à 6) ; ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE Madame G... I... Veuve N... a acquis le 3 octobre 2007, par acte de Maître E..., une maison sur la commune de [...] pour la somme de 185.000 €, à concurrence de la moitié indivise avec son compagnon, monsieur C.... Elle a contracté à cette occasion un prêt auprès de la SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE, à hauteur de 197.400 € correspondant au prix d'acquisition outre les frais. Elle précise qu'en souscrivant ce prêt, elle était persuadée, ainsi que cela est mentionné à l'acte d'être couverte par une assurance décès et PTIA et ITT, ainsi que cela ressort des pages 17 et 18 de l'acte notarié. Etant en arrêt maladie à compter du 15 octobre 2008, elle sollicitait la prise en charge de ses échéances de crédit à hauteur de 60% des mensualités, ce qui lui était refusé. Madame G... I... Veuve N... précise qu'étant fonctionnaire d'Etat à MONACO, elle ne relève pas de la sécurité sociale française, et que l'obligation de conseil de la SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE et Maître E..., membre de la scp B... E... Q... P... était de ce fait renforcée, ce d'autant qu'elle a signé son contrat d'assurance groupe avec la mention « et ITT? ». Elle souligne en outre que la page 18 de son acte notarié fait référence à la garantie ITT et qu'elle a donc légitimement pu penser que la banque avait tenu compte de son interrogation. Elle estime qu'en n'attirant pas son attention sur la souscription de cette garantie pourtant obligatoire, la SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE a manqué à son obligation de conseil. Elle estime que la SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE ne peut exciper d'une erreur matérielle pour tenter d'échapper à sa responsabilité, cette erreur matérielle étant un élément substantiel de la conclusion du contrat de prêt pour madame G... I... Veuve N.... Concernant le notaire, elle estime que celui-ci a engagé sa responsabilité en la confortant, par le libellé même de son acte, dans l'idée qu'elle avait effectivement souscrit une garantie ITT. Elle relève qu'il n'est nulle part mentionné à l'acte qu'elle ne dispose pas de cette garantie. La SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE précise qu'elle a proposé à madame G... I... Veuve N... une assurance de groupe mais que cette proposition a été refusée. Elle a alors mis Madame G... I... Veuve N... en relation avec un de ses partenaires habituels la société AFI EUROPE, pour la souscription des garanties. Elle souligne que Madame G... I..., Veuve N... a signé le 8 juillet 2007 une attestation confirmant la proposition d'adhésion, le contrat proposé couvrant uniquement les risques de décès et PTIA puisque madame G... I... Veuve N... a reconnu « être informée que je ne serai pas couverte sur l'ITT puisque je ne suis pas soumise au régime de protection sociale français, et les implications éventuelles pour moi-même, mes héritiers et ayants droit ». La SA CREDIT IMMOBILIER ILE DE FRANCE MEDITERRANEE expose donc que la garantie ITT n'a jamais été souscrite malgré la mise en garde du 8 juillet 2007 de la SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE. Elle relève que sur l'attestation d'assurance du 20 septembre 2007, il n'est nulle part question de garantie au titre de l'ITT. Elle admet néanmoins que l'acte de prêt du 14 septembre 2007, comme l'acte notarié du 3 octobre 2007 qui le reprend comportent une erreur matérielle en mentionnant la garantie au titre de l'ITT. La SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE souligne en outre que son obligation de mise en garde ne concerne que les capacités de remboursement de l'emprunteur. Maître E..., membre de la SCP B... E... Q... P..., après avoir souligné que sa responsabilité ne peut être recherchée que sur le fondement de l'article 1382 du code civil, précise avoir repris dans son acte les mentions figurant à l'acte de prêt, mais non le contrat d'assurance particulière de madame G... I... Veuve N... qu'il n'a jamais eu en sa possession. Il relève n'être tenu à un devoir de conseil que sur les conséquences de l'acte qu'il a rédigé, et souligne en l'espèce n'être intervenu que pour donner forme authentique à l'acte conclu par madame G... I... Veuve N... avec la banque. Il précise qu'il était chargé d'authentifier un acte de vente, et, pour permettre de formaliser les garanties convenues d'authentifier le prêt consenti par la SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE aux acquéreurs. Il relève que le contrat de prêt en sa possession se contentait de faire référence au contrat d'assurance conclu par madame G... I... Veuve N... auprès de la société AFI EUROPE, contrat indépendant puisqu'il ne s'agissait pas d'une assurance groupe. Il souligne que l'acte de vente ne fait que reprendre l'erreur matérielle figurant au contrat de prêt, mais qu'il ne pouvait attirer l'attention de madame G... I... Veuve N... sur l'absence

de garantie du risque ITT puisque lui-même n'en était pas informé. Il relève enfin que madame G... I... Veuve N... ne démontre pas qu'elle aurait agi différemment si elle avait été mieux informée. Le contrat de prêt du 14 septembre 2007 comme l'acte authentique du 3 octobre 2007 mentionnent effectivement la garantie ITT. Madame G... I... Veuve N... produit aux débats le contrat PERENIM souscrit auprès de la société AFI EUROPE, aux termes duquel la date de signature n'est pas mentionnée, lequel mentionne au titre des garanties décès et PTIA, mais non l'ITT, la mention « et ITT ? » ayant été ajoutée de façon manuscrite mais non paraphée. Le tableau des primes de ce contrat ne mentionne également que les garanties décès et PTIA. Il résulte d'une jurisprudence constante que « le banquier, qui mentionne dans l'offre de prêt que celui-ci sera garanti par un contrat d'assurance souscrit par l'emprunteur auprès d'un assureur choisi par ce dernier, est tenu de vérifier qu'il a été satisfait à cette condition ou, à tout le moins, de l'éclairer sur un défaut d'assurance ». Il ressort cependant de l'attestation signée et datée par madame G... I... Veuve N... le 8 juillet 2007 que cette dernière a reconnu que la SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE lui a proposé d'adhérer au contrat proposé par la société AFI EUROPE au titre du risque décès et PTIA, et qu'elle reconnaît être informée qu'elle n'est pas couverte au titre de la garantie ITT. En outre, il résulte de l'attestation d'assurance délivrée par la société AFI EUROPE que madame G... I... Veuve N... est acceptée au titre du risque décès et PTIA, aucune mention de la garantie ITT n'y figurant, cette attestation étant à nouveau signée par madame G... I... Veuve N... avec la mention « lu et approuvé ». ( ) Dès lors, la SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE justifie avoir rempli son obligation de conseil de madame G... I... Veuve N... en l'informant par attestation séparée régulièrement signée par elle de l'absence de garantie au titre du risque ITT. Madame G... I... Veuve N... sera donc déboutée de l'ensemble de ses demandes à l'encontre de la SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE. Maître E..., membre de la SCP B... E... Q... P... est intervenu pour donner forme authentique à l'acte de vente et au contrat de prêt y afférent. Il apparaît qu'il a repris dans l'acte du 3 octobre 2007 l'erreur matérielle affectant le prêt en page 18, quoiqu'il soit mentionné au paragraphe « conditions diverses » l'assurance couvrant madame G... I... Veuve N... à hauteur de 60% pour un capital de 197.400 € en décès et PTIA. Il apparaît cependant qu'il s'est contenté de reprendre à l'acte les mentions figurant à l'acte de prêt, lors de la souscription duquel il n'est pas intervenu, s'agissant d'un acte sous seing privé. Seule une erreur matérielle lui est donc imputable, sans lien avec le préjudice allégué, puisque madame G... I... Veuve N... était parfaitement informée du fait qu'elle n'avait pas souscrit la garantie ITT. En conséquence, madame G... I... Veuve N... sera déboutée de l'ensemble de ses demandes à l'encontre de Maître E..., membre de la scp B... E... Q... P.... Il apparaît équitable d'allouer à la SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE et Maître E..., membre de la scp B... E... Q... P... la somme de 1.000 € chacun au titre de l'article 700 du Code de procédure civile. Les circonstances de la cause ne justifient pas que soit ordonnée l'exécution provisoire. Madame G... I... Veuve N... qui succombe supportera les entiers dépens, distraits au profit de la scp FRANCK BERLINER DUTERTRE LACROUTS, avocats au Barreau de Nice, dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile. (jugement p. 4 à 8) ;

1°) ALORS QUE les juges ont l'obligation de ne pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en jugeant au cas présent que le contrat de prêt « énonce clairement que les garanties sont au nombre de deux, à savoir le décès et la perte totale et irréversible d'autonomie » (arrêt p. 5 § 3) cependant que l'offre de prêt immobilier (production n°5 p. 3) fait état de trois risques assurés, à savoir le décès, la perte totale et irréversible d'autonomie et l'ITT, la cour d'appel en a dénaturé par omission les termes clairs et précis par violation de l'article 1134 du Code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

2°) ALORS QUE les juges ont l'obligation de ne pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en jugeant au cas présent que le contrat de prêt « énonce clairement que les garanties sont au nombre de deux, à savoir le décès et la perte totale et irréversible d'autonomie » (arrêt p. 5 § 3) cependant que le contrat de prêt repris à l'acte de vente (production n°6 p. 18) fait état de trois risques assurés, à savoir le décès, la perte totale et irréversible d'autonomie et l'ITT, la cour d'appel en a dénaturé par omission les termes clairs et précis par violation de l'article 1134 du Code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

3°) ALORS QUE tout jugement doit être motivé et que la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'espèce où il ressort des constatations de l'arrêt que le prêt accordé par le CIFM reproduisait les risques assurés décès, PTIA et ITT (arrêt p. 4, motifs § 3), la cour d'appel ne pouvait, sans se contredire, juger que le contrat de prêt énonçait seulement deux garanties, à savoir le décès et la perte totale et irréversible d'autonomie (arrêt p. 5 §3 alinéa 2) ; qu'en statuant ainsi, elle a violé l'article 455 du Code de procédure civile.