

8 décembre 2016
Cour de cassation
Pourvoi n° 12-14.790

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2016:C301397

Texte de la décision

Entête

CIV.3

LM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 8 décembre 2016

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1397 F-D

Pourvoi n° Z 12-14.790

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ Mme B... R...,

2°/ M. X... K...,

domiciliés [...],

contre l'arrêt rendu le 23 novembre 2011 par la cour d'appel de Rouen (1re chambre civile), dans le litige les opposant à la caisse régionale de Crédit agricole mutuel (CRCAM) de Normandie Seine, dont le siège est [...],

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, en l'audience publique du 8 novembre 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Renard, conseiller référendaire rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Renard, conseiller référendaire, les observations de la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat de Mme R... et de M. K..., de la SCP Capron, avocat de la caisse régionale de Crédit agricole mutuel de Normandie Seine, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Moyens

Sur le moyen unique, qui est recevable :

Motivation

Vu les articles L. 231-1, L. 231-6, L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 23 novembre 2011), que M. K... et Mme R... ont souscrit un prêt auprès de la caisse régionale de Crédit agricole mutuel de Normandie Seine (la CRCA) pour financer l'achat du terrain et la construction d'une maison ; que les travaux, confiés successivement à la société [...] et à l'entreprise [...], ont été interrompus ; que M. K... et Mme R... ont, après expertise, assigné la CRCA en indemnisation de leurs préjudices ;

Attendu que, pour dire que les fautes d'imprudence commises par M. K... et Mme R... justifient un partage de responsabilité par moitié et condamner la CRCA à leur payer certaines sommes, l'arrêt retient que la CRCA a commis des manquements à ses obligations contractuelles de conseil et de diligence et une faute contractuelle en débloquant des fonds en exécution d'un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture des plans, alors qu'aucune garantie de livraison n'avait été souscrite et que M. K... et Mme R... ont commis une faute d'imprudence en ne s'étant pas inquiétés de la souscription d'une garantie décennale par leur constructeur, en n'ayant pas souscrit eux-mêmes une police dommages-ouvrage obligatoire et en ayant accepté que l'entreprise [...] succède à leur partenaire initial la société BE-MO en liquidation judiciaire ;

Motivation

Qu'en statuant ainsi, alors que le banquier qui ne refuse pas de financer un contrat de construction de maison individuelle en l'absence de souscription de garantie de livraison doit supporter l'ensemble du préjudice résultant de cette absence, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que les fautes d'imprudence commises par M. K... et Mme R... justifient un partage de responsabilité par moitié et condamne la caisse régionale de Crédit agricole à leur payer les sommes de 54 757,28 euros au titre du préjudice matériel, 17 000 euros au titre du préjudice de jouissance, 10 000 euros au titre du préjudice financier et 513,92 euros au titre des frais d'expertise amiable, l'arrêt rendu le 23 novembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Rouen ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Caen ;

Condamne la caisse régionale de Crédit agricole mutuel de Normandie Seine aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la caisse régionale de Crédit agricole mutuel de Normandie Seine ;

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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit décembre deux mille seize.

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux Conseils, pour Mme R... et M. K...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que les fautes d'imprudence commises par les consorts R... K... justifiaient un partage de responsabilité par moitié et, en conséquence, d'avoir condamné la Caisse Régionale de Crédit Agricole à payer à Monsieur K... et à Madame B... R... seulement les sommes de 54.757,28 euros au titre du préjudice matériel, 17.000 euros au titre du préjudice de jouissance, 10.000 euros au titre du préjudice financier et 513,92 euros au titre des frais d'expertise amiable ;

AUX MOTIFS QU' « il est constant que les consorts K... R... ont produit à l'appui de leur demande de prêt le document intitulé « bon de commande », daté du 26 août 2005, et revêtu du cachet de SARL B.E.-MO. Il y était stipulé que, « par la présente commande, la SARL BEMO... se charge de la construction de l'immeuble à usage d'habitation pour le compte des consorts K... R..., et que la construction projetée est définie par les documents suivants annexés au présent bon de commande : Plan de construction : adaptation au solcoupes-élévations-cotes-surfaces des pièces-raccordement aux réseaux divers-perspective de la construction ; Notice descriptive et annexe des clauses particulières ». Il était encore prévu que le permis de construire serait déposé par l'entreprise dès la signature des plans par le maître de l'ouvrage, et que les plans et notice descriptive acceptés par les parties seraient considérés comme définitifs, toutes modifications ultérieures à cette signature faisant l'objet d'un avenant signé par les deux parties. Le bon de commande signé quelques mois après avec l'entité [...] est strictement identique ; que dès lors il est établi que cette commande concerne bel et bien un contrat de construction de maison individuelle, opération soumise par les articles L. 230-1 et suivants et L. 231-1 et suivants du code de la construction, à des règles de forme et de fond impératives, imposant certaines des obligations de contrôle à la banque qui le finance. Si la CRCA relève à juste titre que les dispositions précitées du bon de commande du 26 août 2005, qui sont les seules qui sont relatives aux plans, sont compatibles avec les deux types de contrats et qu'il ne lui appartenait pas de qualifier le contrat, ceci ne lui permet pas pour autant de s'exonérer de toute responsabilité ; qu'en effet, l'article L. 231-10 du code de la construction dispose qu'aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat (avec fourniture de plans) comporte celles des énonciations mentionnées à l'article L. 231-2 du même code 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. La banque, indiquant à juste titre que la seule lecture de ce document ne lui permettait pas de connaître la nature du contrat souscrit, était donc tenue, en exécution de son devoir d'information de recueillir tous éclaircissements des accédants sur la nature et l'étendue des prestations de leur constructeur au regard des plans, afin d'apprécier celles de ses propres obligations, sans que ce contrôle élémentaire puisse être assimilé à une qualification du contrat ou à un conseil sur le cadre juridique choisi par les accédants pour mener à bien leur projet. Au demeurant, se présentant dans le cadre de structure dénommée "Habitat Conseil" comme spécialisée en ce domaine, la banque était également tenue dans le cadre des mêmes obligations vis-à-vis des accédants, d'attirer leur attention sur le caractère obligatoire de la garantie de livraison dans le cadre de deux types de contrats prévus par la loi, alors surtout qu'elle avait connaissance de leur décision de ne pas souscrire d'assurance dommage ouvrage ; qu'au demeurant, E... L..., ancienne salariée de la CRCA, dont rien ne permet de remettre en cause la sincérité du témoignage malgré l'absence des formules requises par l'article 202 du code de procédure civile, atteste que des plans à l'en-tête de la société B.E.MO étaient joints au bon de commande du 26 août 2005.

P... O..., architecte considérée par les consorts K... R... comme l'auteur des plans de leur maison ayant en réalité établi une simple esquisse de la future maison, assignée en référé afin que les opérations d'expertise lui soient opposables, a été mise hors de cause dans cette procédure par arrêt de cette cour du 9 septembre 2008, au motif que les plans de permis de construire et les plans d'exécution étaient facturés par la société [...], et qu'aucun acte positif de maître d'oeuvre n'était démontré à l'encontre de P... O.... Ces deux éléments confirment bien que les plans, à tout le moins ceux qui étaient indispensables pour le dépôt du permis de construire, daté du 6 mars 2006, n'ont pu être établis que par BE MO ou l'entité qui lui a succédé M..., et qu'ainsi les « bons de commande » successivement souscrits par les consorts K... R... étaient bien assimilables à un contrat avec fourniture de plans, ce que n'aurait pas manqué de découvrir la banque si elle s'était un tant soit peu intéressée au bon déroulement de l'opération qu'elle finançait. Les accédants observent en outre à juste titre que le changement de dénomination de leur partenaire aurait dû susciter de sa part une interrogation qui avait elle aussi toute chance de la conduire à examiner les garanties offertes par [...] ; que le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a été retenu contre la CRCA des manquements à ses obligations contractuelles de conseil et de diligence, et une faute contractuelle caractérisée ayant consisté à débloquer des fonds dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture des plans alors qu'aucune garantie de livraison n'avait été souscrite ; que force est de constater cependant qu'est également démontrée à l'encontre des accédants une faute d'imprudence

ayant consisté à ne pas s'inquiéter de la souscription d'une garantie décennale par leur constructeur, à ne pas souscrire eux-mêmes une police dommages ouvrage pourtant obligatoire et à accepter que l'entité [...] succède à leur partenaire initial la société B.E.-MO en liquidation judiciaire. En revanche, n'étant pas particulièrement avertis des règles de l'art en matière de construction, il ne peut leur être reproché par la banque d'avoir continué à régler des travaux après avoir constaté des malfaçons, alors surtout que l'entreprise a accepté, dans un premier temps, de les reprendre ; que les fautes commises par la banque et celles imputables aux maîtres de l'ouvrage ayant également concouru à la survenance du dommage, un partage de responsabilité par moitié sera appliqué ; que sur le préjudice ; qu'aucune des parties ne discute que le préjudice né de l'absence de garantie de livraison doit être fixé sur la base du coût d'achèvement de la maison, et des préjudices annexes découlant de l'absence de livraison dans le délai convenu ; que les constatations des experts successifs, selon lesquelles les ouvrages réalisés sont inutilisables, à l'exception des fondations, et qu'une démolition complète s'impose avant reconstruction ne sont pas discutées non plus que leur évaluation des travaux correspondants, soit 249.380 € selon les écritures de la banque et 241.494,20 € retenus par le tribunal et sollicités par les consorts K... R... , sous déduction des sommes déjà versées au constructeur, pour 131.979,64 €. Le préjudice sera donc fixé à la somme de $(241.494,20 - 131.919,64) = 109.514,56$ €. Rien ne justifie, cependant, s'agissant de l'estimation d'un préjudice, que soient également soustraites les sommes non débloquées par la banque ; que le préjudice lié au retard de livraison de la maison sera évalué sur la base de 850 € par mois, coût du loyer supporté par les consorts K... R... entre, la date initialement prévue de livraison soit début avril 2007 jusqu'à celle du jugement, soit 34.000 € ; que le préjudice financier est enfin indiscutable, dans la mesure où la période pendant laquelle les consorts K... R... ont payé uniquement dès intérêts sur les fonds effectivement débloqués s'est prolongée au-delà de la date prévue pour la livraison, soit avril 2007, et jusqu'au jugement. Il sera donc considéré que le préjudice financier est égal aux intérêts intercalaires et au coût de l'assurance pendant cette période soit 20.000 € ; que la banque ne soutenant pas être déliée de ses obligations en qualité de prêteur, le jugement sera enfin confirmé en ce que la banque a été déclarée tenue de débloquer le solde non utilisé du prêt, étant cependant observé qu'il appartiendra aux maîtres de l'ouvrage de justifier au préalable d'une garantie de livraison souscrite par l'entreprise qu'ils désigneront pour achever les travaux ; que les frais d'expertise judiciaire seront intégrés dans les dépens, les frais d'expertise amiable INDEXO, qui étaient indispensables pour caractériser le sérieux de demande d'expertise formée par les consorts R... K... devant également être pris en charge par la CRCA à hauteur de moitié ; qu'au regard du partage de responsabilité ci-dessus prononcée, la CRCA sera condamnée à payer aux consorts K... R... les sommes de 54.757,28 €, 17.000 € et 513,92 € » ;

1°) ALORS QUE l'absence de souscription d'une garantie dommages-ouvrage par le maître de l'ouvrage ou d'assurance de responsabilité par le constructeur ne peut exonérer, même partiellement, l'établissement prêteur de son obligation de s'assurer de l'effectivité de la souscription d'une garantie de livraison ; qu'en retenant que la responsabilité de la banque, fondée sur un manquement à son obligation légale de vérifier l'effectivité de la souscription d'une garantie de livraison devait être partagée en raison de l'absence de souscription d'une police dommages-ouvrage et d'une assurance de responsabilité du constructeur, cependant que le manquement reproché à la banque au titre de l'absence de garantie de livraison visait un chef de préjudice autonome, la Cour d'appel a violé l'article L. 231-10 du Code de la construction et de l'habitation et l'article 1147 du Code civil ;

2°) ALORS QUE l'absence de souscription d'une assurance obligatoire de responsabilité décennale par le constructeur prive le maître de l'ouvrage de la sécurité procurée par l'assurance et que celui-ci n'a pas l'obligation de veiller à ce que le constructeur contracte une telle garantie ; qu'en considérant que Monsieur K... et Madame R... avaient commis une faute d'imprudence en ne s'inquiétant pas de la souscription d'une garantie décennale par leur constructeur, cependant qu'ils n'avaient pas l'obligation de vérifier la souscription d'une telle assurance, la Cour d'appel a violé l'article L. 241-1 du Code des assurances ;

3°) ALORS QUE si le maître de l'ouvrage est juridiquement tenu de souscrire une assurance dommages-ouvrage, en application de l'article L. 242-1 du Code des assurances, c'est en pratique le constructeur, par ailleurs tenu de vérifier l'existence de cette assurance, qui procède auprès de ses clients à la mise en place de cette assurance ; qu'en considérant que Monsieur K... et Madame R... avaient été imprudents en ne souscrivant pas d'assurance dommages-ouvrage, sans prendre en compte, ainsi qu'il leur était demandé, les difficultés auxquelles les particuliers sont confrontés pour obtenir de telles assurances et le rôle essentiel du constructeur dans la mise en oeuvre de cette garantie, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 242-1 du Code des assurances ;

4°) ALORS QU'il ne peut être reproché au maître de l'ouvrage « non averti » des règles de l'art en matière de construction de maison individuelle d'avoir commis une faute d'imprudence dans l'appréciation des manquements du constructeur à ses obligations de souscrire une assurance responsabilité et de vérifier l'existence d'une assurance dommages-ouvrage ; qu'en retenant que les consorts K... et R... avaient commis une faute d'imprudence consistant à ne pas s'être inquiétés de la souscription d'une garantie décennale par leur constructeur, à ne pas souscrire eux-mêmes une police dommages-ouvrage, après avoir constaté que les exposants n'étaient pas particulièrement avertis des règles de l'art en matière de construction, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1147 du Code civil ;

5°) ALORS QU'en affirmant que les consorts K... et R... avaient commis une faute d'imprudence consistant à accepter que l'entité [...] succède à leur partenaire initiale la société BE-MO en liquidation judiciaire, sans expliquer en quoi un tel comportement aurait révélé une imprudence, la Cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision et a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

Textes appliqués

Articles L. 231-1, L. 231-6, L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation.

Article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.