

5 décembre 2017

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 16/03801

1ère Chambre A

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

1ère Chambre A

ARRET SUR RENVOI DE CASSATION

ARRÊT AU FOND

DU 05 DECEMBRE 2017

A.D

N°2017/

Rôle N° 16/03801

[I] [Y] veuve [B]

C/

[B] [N]

SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE

Grosse délivrée

le :

à :Me Salvia

Me Guedj

Me Dutertre

Arrêt en date du 05 Décembre 2017 prononcé sur saisine de la cour suite à l'arrêt rendu par la Cour de Cassation le 15/10/2015, qui a cassé et annulé l'arrêt n° 316 rendu le 15/05/2014 par la Cour d'Appel d' AIX EN PROVENCE (1ère chambre B).

DEMANDERESSE SUR RENVOI DE CASSATION

Madame [I] [Y] veuve [B]

née le [Date naissance 1] 1960 à [Localité 1] (ALGERIE) (99), demeurant Lieu-dit [Adresse 1]

représentée par Me Dominique SALVIA de la SELARL SALVIA DOMINIQUE, avocat au barreau de NICE, plaidant

DEFENDEURS SUR RENVOI DE CASSATION

Maître [B] [N],

notaire, demeurant [Adresse 2]

représenté par Me Paul GUEDJ de la SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL GUEDJ, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,
assisté par Me Philippe DUTERTRE, avocat au barreau de NICE plaidant

SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE,

dont le siège social est [Adresse 3]

représentée par Me Philippe DUTERTRE, de la SCP SCP D'AVOCATS BERLINER-DUTERTRE-LACROUTS, avocat au barreau de NICE, plaidant

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 31 Octobre 2017 en audience publique .Conformément à l'article 785 du code de procédure civile, Madame DAMPFHOFFER, Conseiller a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries devant la cour composée de :

Madame Anne VIDAL, Présidente,

Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller

Madame Laetitia VIGNON, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Patricia POGGI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 05 Décembre 2017.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 05 Décembre 2017

Signé par Madame Anne VIDAL, Présidente et Madame Patricia POGGI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

Exposé :

Vu le jugement, contradictoire, rendu par le tribunal de grande instance de Nice le 18 juin 2013, ayant rejeté les

demandes de Mme [B] contre Me [N], notaire, et contre la société crédit immobilier de France Méditerranée et l'ayant condamnée à verser à chacun la somme de 1000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'à supporter les dépens.

Vu l'arrêt rendu sur l'appel de Mme [B] le 15 mai 2014, ayant confirmé le jugement en toutes ses dispositions et condamné, en outre, Mme [B] à payer à chacun des intimés la somme de 1000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'à supporter les dépens, cette décision ayant confirmé le jugement par adoption de ses motifs.

Vu l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 15 octobre 2015, ayant censuré en toutes ses dispositions la décision de la cour d'appel, retenant que celle-ci avait énoncé que les parties s'étaient bornées à reprendre leurs prétentions et moyens de première instance, alors que les conclusions de l'appelante faisaient état d'une pièce qui n'avait pas fait l'objet d'un débat devant les premiers juges.

Vu la saisine de la cour d'appel à l'initiative de Mme [B].

Moyens

Vu les conclusions de Mme [B], en date du 27 septembre 2016, demandant de :

- réformer le jugement et statuant à nouveau,
- condamner solidairement les intimés à lui payer la somme de 108'914,32 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice financier correspondant à 60 % du solde du crédit suite à son arrêt maladie, du 15 octobre 2008 jusqu'à la fin du crédit,
- condamner solidairement les intimés à lui payer la somme de 10'000 € en réparation de son préjudice moral et la somme de 8000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'à supporter les dépens.

Vu les conclusions de Me [N] en date du 4 septembre 2017, demandant de :

- confirmer le jugement,
- dire qu'il n'a commis aucune faute de conseil concernant la condition d'une assurance qu'il n'a pas été chargé de négocier, qui a été souscrite hors son intervention et directement par l'acquéreur auprès d'une compagnie extérieure à l'assurance groupe de la banque prêteuse,
- dire qu'il n'a commis aucun manquement dans la rédaction de l'acte de vente et de prêt du 3 octobre 2007, n'ayant fait que reporter dans son acte les mentions de l'offre de prêt acceptée, en date du 27 septembre 2007 et conclue en dehors de son intervention, sur laquelle il n'avait aucun moyen de vérification, le contrat d'assurance ne lui étant pas remis,

- dire que l'appréciation qu'il a pu avoir des mentions de l'offre de crédit acceptée qui lui a été remise, et notamment de la mention erronée sur la souscription de la garantie ITT dans l'assurance, n'a pu que l'amener à penser que cette garantie était souscrite par les acheteurs cela confirmant qu'il n'avait aucune raison, ni aucun moyen de vérifier la véracité de ces mentions et qu'il ne pouvait donner un conseil sur une situation qu'il ignorait,
- dire que la pièce sur laquelle il a été reproché à la cour de ne pas avoir statué ne change rien au fait que Mme [B] n'a pas souscrit la garantie d'ITT en 2007 alors qu'il résulte des pièces produites qu'elle en a été informée et que si cette souscription était possible, c'est bien la banque qui a alors manqué à son devoir de conseil,
- rejeter les demandes de Mme [B],
- subsidiairement, dire qu'il n'y a pas de lien de causalité entre le manquement reproché au notaire et le dommage allégué, à savoir, que Mme [B] n'a pas été prise en charge au titre de l'ITT, le notaire n'ayant pas à pallier une assurance qui n'a jamais été souscrite,
- confirmer le jugement en ce qu'il a exclu sa faute,
- y ajoutant, condamner Mme [B] à lui verser la somme de 4000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'à supporter les dépens.

Vu les conclusions du 29 juin 2016, de la société Crédit immobilier de France développement, demandant de :

- à titre principal, dire qu'elle n'a pas failli à son obligation de conseil dès lors que Mme [B] a délibérément refusé de souscrire le contrat d'assurance groupe et qu'elle a fait le choix d'un assureur tiers, la compagnie Afi Europe,
- dire qu'elle n'a pas manqué à son obligation de conseil en ce qui concerne les garanties souscrites auprès de cette compagnie Afi Europe qui n'incluaient pas l'incapacité temporaire totale de travail, dès lors qu'en tant que fonctionnaire de l'État monégasque elle ne relevait pas du régime de la sécurité sociale française,
- dire qu'elle a suffisamment renseigné Mme [B] sur l'adéquation de son choix de ne pas souscrire une assurance de groupe auprès de l'établissement prêteur, dès lors qu'elle a choisi la compagnie Afi Europe en l'état de sa profession qui ne lui permettait pas de relever du régime général de la sécurité sociale française ainsi qu'il résulte de l'attestation qu'elle a signée le 8 juillet 2007,
- rejeter les demandes de Mme [B] et confirmer le jugement,
- y ajoutant, condamner Mme [B] à lui verser la somme de 2000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'à supporter les dépens,
- à titre subsidiaire, juger que Mme [B] ne démontre pas que si elle avait été mieux informée, elle n'aurait pas accepté l'offre de prêt, qu'elle ne démontre pas qu'il est légalement possible pour un travailleur de nationalité française qui exerce en tant que fonctionnaire d'État à [Localité 2] de pouvoir souscrire une garantie ITT,
- juger que le manquement reproché est sans relation causale avec le fait qu'elle doit continuer à rembourser les mensualités du prêt qu'elle a contracté,
- rejeter les demandes de Mme [B] et confirmer le jugement,
- y ajoutant, la condamner sur les demandes accessoires dans les mêmes conditions que les demandes formulées à titre principal,

- à titre infiniment subsidiaire, juger que le préjudice de Mme [B] est une perte de chance et ramener ses demandes à de plus justes proportions,
- juger que les sommes éventuellement dues se compenseront avec la créance admise dans le cadre des mesures imposées par la commission de surendettement,
- juger n'y avoir lieu l'application de l'article 700 du code de procédure civile et dire que chaque partie conservera la charge de ses propres dépens.

Vu l'ordonnance de clôture du 10 octobre 2017.

Motivation

Motifs

Attendu que Mme [B] 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 [B] a acquis, à cette date, avec le concours de Me [N], notaire, une maison à [Localité 3] à concurrence de la moitié indivise avec M. [S] 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'établissement(s) extérieur(s)

assuré : [B]

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 [B] 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 informé que je ne serai pas couvert sur l'ITT puisque je ne suis pas soumis au régime de protection sociale français, et des implications éventuelles pour moi-même, les héritiers et les ayants droits.(sic) »;

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 mension '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 [B] 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 [B], 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 [B] 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 [B] le 19 mars 2010 par M. [L] 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 [B] aurait pu bénéficier de la garantie ITT, alors :

- d'une part, que précisément Mme [B] 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 [B] contre Me [N] sera rejetée.

Attendu sur les demandes de Mme [B] 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 [B] 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 [B] 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 [B] 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 [B] a reconnu être informée de sa situation au titre de l'ITT;

- que le courriel de M. [L], établi en mars 2010, est rédigé en termes généraux et ne précise pas si en septembre 2007, le contrat souscrit par Mme [B] 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 [B] 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 à 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 [B] sera, en conséquence, déboutée de toutes ses demandes et que le jugement sera confirmé.

Vu les articles 696 et suivants du code de procédure civile .

Dispositif

Par ces motifs

La cour, statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort, sur renvoi de la Cour de cassation,

déboute Mme [B] des fins de son recours et confirme le jugement du tribunal de grande instance de Nice du 18 juin 2013 en toutes ses dispositions,

y ajoutant :

condamne Mme [B] à verser d'une part à Me [N], d'autre part à la société Crédit immobilier de France développement, la somme de 1800 € à chacun, par application de l'article 700 du code de procédure civile,

rejette les demandes plus amples,

condamne Mme [B] aux dépens de la procédure d'appel et en ordonne la distraction conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Première chambre civile 13 mars 2019

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Première chambre civile 13-03-2019
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 1A 05-12-2017