

Texte de la décision

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

Attendu que suivant acte authentique en date du 28 août 2004, la caisse régionale de crédit agricole mutuel Centre Loire (la banque) a consenti aux époux X... un prêt immobilier d'un montant de 378 788 euros remboursable en trois cents mensualités au taux effectif global de 4,24943 % ; qu'à la suite d'échéances impayées, la banque a notifié la déchéance du terme et fait délivrer un commandement aux fins de saisie immobilière auquel les emprunteurs ont opposé la nullité du prêt ainsi que le caractère erroné du taux d'intérêt ;

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que pour débouter les époux X... de leur demande tendant à la nullité de la stipulation d'intérêts et à la déchéance du droit aux intérêts du prêteur, l'arrêt retient que les emprunteurs ont souscrit des parts sociales le 10 juillet 2004, que l'offre de prêt leur a été adressée le 31 juillet 2004 et qu'il résulte de ce simple rappel de dates que la souscription de parts sociales n'était pas une condition de l'octroi du prêt ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions des époux X... qui faisaient valoir la concomitance de la souscription des parts sociales le 10 juillet 2010 et de l'acceptation de la demande de crédit immobilier par une lettre du même jour dans laquelle la banque les informait qu'après étude de leur dossier elle émettait un avis favorable à leur demande de financement, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

Et sur le moyen unique, pris en ses troisième et quatrième branches :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu que pour débouter les époux X... de leur demande tendant à la nullité de la stipulation d'intérêts et à la déchéance du droit aux intérêts du prêteur, l'arrêt retient que la banque n'a pas exigé une seconde assurance et que l'acte de prêt est tout à fait clair en sa page 12 où il précise qu'une seule assurance est prise en compte ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'acte de prêt rappelait page 13 que "l'emprunteur.. avait été admis à l'assurance décès invalidité proposée par le prêteur dans les conditions suivantes :

- M. X... à hauteur de 100 % du capital emprunté,
- Mme X... à hauteur de 100 % du capital emprunté..",

la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de l'acte de prêt du 28 août 2004 ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 septembre 2009, entre les parties, par la cour d'appel d'Orléans ; remet, en conséquence, 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 Bourges ;

Condamne la caisse régionale de crédit agricole mutuel Centre Loire aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, la condamne à payer aux époux X... la somme de 2 500 euros ; rejette sa demande ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois février deux mille onze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Coutard, Mayer et Munier-Apaire, avocat aux Conseils pour les époux X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux X... de l'ensemble de leurs demandes et d'AVOIR, en conséquence, ordonné la vente forcée de l'immeuble sis ... sur la commune de Montargis ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les époux X... ont souscrit des parts sociales du CREDIT AGRICOLE le 10 juillet 2004, que l'offre de prêt leur a été adressée le 31 juillet 2004 et a été acceptée par eux le 11 août 2004, que l'acte notarié a enfin été régularisé le 28 août 2004 ; qu'il résulte de ce simple rappel de dates, alors qu'aucun des actes ne mentionne que l'octroi du prêt est subordonné à la souscription de parts sociales par les emprunteurs, que celle-ci n'était pas une condition de celui-là ; que pour soutenir qu'il leur est appliqué un TEG de 4,71% au lieu des 4,24943% prévus au contrat, les époux X... y incluent, outre le montant des parts sociales déjà évoquées, le coût d'une seconde assurance et de frais « de garantie » qu'ils considèrent fictifs et uniquement destinés, selon eux, à permettre à la CRCAM de masquer sa faute dans l'établissement du tableau d'amortissement ; mais attendu que ne sont pas compris dans le TEG tel qu'il est défini à l'article L. 313-1 du code de la consommation, tous les frais et débours non obligatoires pour obtenir le crédit ; que ceci explique que le montant des échéances de remboursement, tel qu'il figure au tableau d'amortissement, ne corresponde pas nécessairement avec le TEG mentionné au contrat ; qu'en l'espèce, le TEG a inclus une assurance souscrite par les époux X... pour 0,42%, alors qu'ils en ont souscrit deux, soit pour 0,84% ; que contrairement à ce qu'ils soutiennent, la CRCAM n'a pas exigé cette seconde assurance ; qu'à ce sujet, l'acte de prêt est tout à fait clair en sa page 12, où il précise qu'une seule assurance est prise en compte ; que les époux X..., qui ont donc souscrit une seconde assurance de leur chef, n'ont d'ailleurs pas pu se méprendre sur le fait qu'elle n'entrait pas en ligne de compte pour le calcul du TEG, dès lors que le taux de base du prêt étant de 3,43%, la prise en compte des deux assurances impliquait nécessairement, à elle seule, un TEG supérieur à 4,24943% ; que s'agissant enfin des frais de garantie hypothécaire d'un montant de 6.124,27 € dont les époux X... prétendent qu'ils sont fictifs, ils étaient expressément mentionnés en page 7 de l'offre de prêt annexée à l'acte notarié et n'avaient pas à entrer dans le calcul du TEG, conformément au deuxième alinéa de l'article L. 313-1 du code de la consommation, dès lors que leur montant ne pouvait être indiqué avec précision antérieurement à la conclusion définitive du contrat ; qu'il s'ensuit que le contrat d'amortissement ne comporte aucune erreur ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE les défendeurs prétendent que le TEG fixé par le contrat s'élevait à 4,2494% mais que le créancier poursuivant a émis un tableau d'amortissement comportant un TEG de 4,71% ; que les défendeurs versent au soutien de leurs affirmations des documents dont rien n'indique qu'ils ont une valeur contractuelle ; qu'il résulte du dossier que le prêt contracté par les époux X... prévoyait un TEG de 4,24943% ; que les époux X... ne démontrent pas que ce n'est pas ce taux qui a été appliqué dans le tableau d'amortissement annexé au prêt ; que les défendeurs soutiennent que la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE LOIRE n'a pas pris en compte dans le calcul du TEG les frais de souscription de parts sociales alors qu'ils auraient dû l'être ; que les époux X... ont souscrit des parts sociales le 10 juillet 2004 ; que le prêt n'a été contracté que le 28 août 2004 ; que les défendeurs ne démontrent pas de l'existence d'une disposition contractuelle prévoyant que la souscription de parts sociales était imposée par l'établissement prêteur comme condition d'octroi du prêt et que la souscription de ces parts avait une influence sur le calcul du TEG ; qu'il ressort d'un courrier émis par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE LOIRE le 26 juillet 2004 que Monsieur X... ne pouvait être assuré que pour le risque de décès consécutif à un accident au taux annuel de 0,216% ; qu'il en résultait que la cotisation d'assurance réglée par Monsieur X... s'élevait à la somme de 68,18 € ; que ce courrier précisait qu'en ce qui concerne la couverture des autres risques, un réexamen de sa demande ne pouvait intervenir qu'après 3 mois après la reprise du travail à temps complet ; qu'il résulte des pièces du dossier que Monsieur X... a bien formé une nouvelle demande d'adhésion pour bénéficier d'une assurance décès-invalidité, le 31 août 2005, à laquelle il a été fait droit ce qui a justifié l'augmentation du montant de la cotisation qui est passée à 132,57 € ;

1°/ ALORS QU'il est interdit au juge de dénaturer les documents de la cause ; que l'offre de prêt faite par la CRCAM CENTRE LOIRE aux époux X..., et régulièrement produite aux débats, précisait avoir été émise le 12 juillet 2004 et reçue par les emprunteurs le 31 juillet 2004 (production n° 6, p. 18) ; or, pour retenir que la souscription de parts sociales par les époux X... le 10 juillet 2004 ne pouvait pas avoir été une condition de l'emprunt et que le montant de ces parts ne devait pas être inclus dans le TEG, la cour d'appel a affirmé que l'offre de prêt n'avait été adressée aux emprunteurs que le 31 juillet 2004, soit bien après cette souscription ; qu'elle en a dénaturé les termes clairs et précis et a ainsi violé le principe sus-énoncé ;

2°/ ALORS, en tout état de cause, QUE dans leurs conclusions d'appel délaissées (p. 7), les époux X... faisaient valoir que, par un courrier en date du 10 juillet 2004, date à laquelle ils avaient souscrit des parts sociales de la CAISSE DE CREDIT AGRICOLE DE FERRIERES EN GATINAIS, la CAISSE REGIONALE DE CENTRE LOIRE leur avait indiqué qu'après étude de leur dossier elle émettait un avis favorable à leur demande de financement ; qu'en énonçant que la souscription de parts sociales le 10 juillet 2004 ne pouvait avoir été la condition de l'octroi du prêt car l'offre définitive n'avait été adressée que le 31 juillet 2004 la cour d'appel, qui n'a ni examiné ni répondu au moyen démontrant au contraire la concomitance de la souscription des parts sociales et de l'acceptation de la demande de crédit immobilier formulée par les époux X..., a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ ALORS QUE, d'une part, les conditions générales figurant dans l'offre de prêt émise par la CRCAM CENTRE LOIRE le 12 juillet 2004 indiquaient que le taux effectif global mentionné dans les conditions particulières tenait compte du taux d'intérêt convenu, des frais et commissions, des cotisations et de l'assurance groupe décès invalidité, sans autre précision (p. 3, § 5) et que, d'autre part, les conditions particulières mentionnaient que deux polices d'assurance groupe décès invalidité étaient souscrites, chacune pour un taux de 0,42% (p. 8), ce dont il se déduisait que les deux assurances étaient nécessairement incluses dans le taux effectif global de 4,24943% ; qu'en l'espèce, pour écarter les demandes des époux X... tendant à faire constater le caractère erroné du taux effectif global indiqué dans l'offre de prêt pour défaut de prise en compte des deux assurances, la cour d'appel, qui a retenu, ainsi que le soutenait la banque, que seule une assurance aurait été prise en compte pour son calcul, a dénaturé les termes clairs et précis de l'offre de prêt émise le 12 juillet 2004 et a ainsi violé l'article 1134 du code civil ;

4°/ ALORS QUE l'acte notarié de vente contenant l'acte de prêt en date du 28 avril 2009, après avoir précisé que « la dénomination "emprunteur" design(ait) le ou les débiteurs » (p. 10 in fine), énonçait que « le "prêteur" se réservait la possibilité de ne pas donner suite à l'offre si "l'emprunteur" n'était pas accepté par l'assureur au titre du contrat-groupe

couvrant les risques de décès invalidité permanente et absolue ou l'incapacité temporaire » (p. 11, § 11) ; que pour écarter les demandes des époux X... tendant à faire constater le caractère erroné du taux effectif global indiqué dans l'offre de prêt, la cour d'appel a retenu qu'ainsi que le soutenait la banque, seule une assurance était requise pour l'octroi du prêt ; qu'en statuant, comme elle l'a fait, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de l'acte de prêt du 28 août 2004 et a ainsi violé l'article 1134 du code civil ;

5°/ ALORS, en toute hypothèse, QUE manque à son obligation d'information l'établissement de crédit qui ne permet pas aux emprunteurs de connaître, dès l'offre de prêt, les éléments qui sont pris en considération ou au contraire exclus pour le calcul du taux effectif global ; qu'en l'espèce, en se bornant à relever qu'il résultait de l'acte de prêt du 28 août 2004 que la banque n'aurait tenu compte que d'une des deux assurances groupe invalidité décès contractées par les époux X... pour le calcul du TEG, sans rechercher si (conclusions d'appel des consorts X..., p. 18 et 19), dès l'offre de prêt émise le 12 juillet 2004, ces derniers avaient été mis en mesure par la CRCAM CENTRE LOIRE de connaître cette circonstance pourtant de nature à influencer considérablement sur le coût total de l'emprunt, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 313-1 du code de la consommation ;

6°/ ALORS QU'il ressort de l'acte de prêt du 28 août 2004 (p. 12) que le taux effectif global de 4,24943% tenait compte de frais d'actes pour un montant de 3.140 €, frais découlant, notamment, de la constitution d'une hypothèque conventionnelle à hauteur de 43.788 € ; qu'en affirmant que les frais de garantie hypothécaire n'étaient pas entrés dans le calcul du taux effectif global fixé à 4,24943%, la cour d'appel a encore dénaturé les termes du contrat de prêt du 28 août 2004 et violé l'article 1134 du code civil.

7°/ ALORS QUE dans leurs conclusions respectives, les époux X... faisaient valoir que la CRCAM CENTRE LOIRE n'avait pu aboutir à un taux effectif global de 4,24943 % qu'en incluant dans son calcul des frais de garantie de 6124,57 € (conclusions p. 5 et p. 18), ce que la CRCAM CENTRE LOIRE reconnaissait (conclusions du 22 juin 2004 p. 3, § 6) ; que dès lors la cour d'appel ne pouvait débouter les époux X... de leur demande, tendant à faire constater l'irrégularité du prêt en raison de la mention d'un TEG erroné, en retenant que la banque aurait exclu les frais de garantie du calcul du taux effectif global, sans dénaturer les termes du litige, par violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

8°/ ALORS, enfin et en tout état de cause, QUE, les époux X... faisaient valoir que les frais de garantie de 6124,47 euros ne figuraient nulle part dans le contrat de prêt et que la prise en compte de cette somme précise pour le calcul du TEG n'était qu'un artifice utilisé pour la banque, a posteriori, pour réparer son erreur (p. 5, § 9-10) ; qu'en se bornant à énoncer, pour considérer que cette somme n'était pas fictive, qu'elle figurait dans l'offre de prêt, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si elle figurait dans le contrat de prêt du 28 août 2008, ce que les époux X... contestaient, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.