

CIV. 1

CF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 10 novembre 2021

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 686 F-D

Pourvoi n° W 20-14.382

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 10 NOVEMBRE 2021

La SCI JSF, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° W 20-14.382 contre l'arrêt rendu le 15 janvier 2020 par la cour d'appel de Riom (3e chambre civile et commerciale), dans le litige l'opposant à la caisse de Crédit mutuel de Montferrand, société coopérative de crédit, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Vitse, conseiller référendaire, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la SCI JSF, de Me Balat, avocat de la caisse de Crédit mutuel de Montferrand, et l'avis de Mme Mallet-Bricout, avocat général,

après débats en l'audience publique du 21 septembre 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Vitse, conseiller référendaire rapporteur, Mme Duval-Arnould, conseiller doyen, et Mme Tinchon, 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 (Riom, 15 janvier 2020), suivant offre acceptée le 17 juin 2011, la caisse de Crédit mutuel de Montferrand (la banque) a consenti un prêt immobilier à la société civile immobilière JSF (l'emprunteur).
2. Le remboursement de ce prêt, réitéré par acte notarié du 24 juin 2011, était garanti par le cautionnement d'une personne physique et l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers.
3. Invoquant l'existence d'une erreur affectant le calcul du taux effectif global, l'emprunteur a assigné la banque en annulation de la clause stipulant l'intérêt conventionnel.

#### Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa quatrième branche, 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 grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en sa cinquième branche

#### Enoncé du moyen

5. L'emprunteur fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'annulation de la clause stipulant l'intérêt conventionnel, alors « que les frais d'information annuelle de la caution, constitutifs de charges liées à une garantie dont le prêt est assorti, doivent être intégrés dans le taux effectif global, sauf pour le prêteur à démontrer que leur montant ne pouvait être déterminé au jour de la conclusion définitive du prêt ; qu'en retenant, pour en déduire que les frais d'information annuelle de [O] [L], gérant de la SCI JSF et caution, ne devaient pas être intégrés dans le calcul du taux effectif global, que les frais d'information des cautions ne déterminent pas l'octroi du prêt mais se « situent uniquement en aval du contrat », la cour d'appel a violé l'article L. 313-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016. »

#### Réponse de la Cour

6. Ayant constaté que les frais d'information annuelle de la caution ne constituaient pas une condition d'octroi du prêt, c'est à bon droit que la cour d'appel a retenu que ceux-ci n'avaient pas à être intégrés dans le calcul du taux effectif global.
7. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le moyen, pris en ses première et troisième branches, réunies

#### Enoncé du moyen

8. L'emprunteur fait le même grief à l'arrêt, alors :

« 1°/ que, lorsqu'un prêt immobilier a été conclu par acte authentique, le taux effectif global doit intégrer les frais de notaire et de publication du privilège du prêteur de deniers, sauf si leur montant ne peut être déterminé au jour de la signature de l'acte notarié, ce qu'il incombe au prêteur de démontrer ; qu'en retenant, pour en déduire que ni les émoluments dus au notaire ni le coût de publication du privilège du prêteur de deniers ne devaient être intégrés dans le calcul du taux effectif global, que l'emprunteur ne démontrait pas que ces frais "étaient déterminables avec précision le 17 juin 2011, date de signature de l'acte de prêt", quand il appartenait à la banque de démontrer qu'ils ne l'étaient pas, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1315, devenu l'article 1353, du code civil, et l'article L. 313-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 ;

3°/ que, lorsqu'un prêt immobilier a été conclu par acte authentique, le taux effectif global doit intégrer les frais de notaire et de publication du privilège du prêteur de deniers, sauf si leur montant ne peut être déterminé au jour de la signature de l'acte notarié ; qu'en affirmant que même s'ils pouvaient être connus au jour de la rédaction de l'acte authentique, les émoluments dus au notaire et le coût de publication du privilège ne devaient pas être intégrés dans le calcul du taux effectif global faute de pouvoir déterminer leur montant avec précision le 17 juin 2011, date de signature de l'offre, la cour d'appel a violé l'article L. 313-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016. »

Réponse de la Cour

9. Vu l'article 1315 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et l'article L. 313-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 :

10. Il résulte du second de ces textes que, pour la détermination du taux effectif global du prêt, comme pour celle du taux effectif pris comme référence, sont ajoutés aux intérêts les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, y compris ceux qui sont payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels, mais que le taux effectif global d'un prêt immobilier constaté par acte notarié ne comprend pas les frais d'établissement de l'acte et ceux liés aux garanties qui assortissent le prêt, lorsque leur montant ne peut être connu avant la conclusion du contrat, ce qu'il incombe au prêteur de prouver.

11. Pour dire que les frais d'acte et de garantie n'avaient pas à être inclus dans le calcul du taux effectif global, l'arrêt retient que l'emprunteur ne démontre pas que ces frais étaient déterminables avec précision le 17 juin 2011.

12. En statuant ainsi, alors qu'il incombait à la banque de prouver que ces frais n'étaient pas déterminables en se plaçant à la date d'établissement de l'acte notarié le 24 juin 2011, et non à celle de l'offre de prêt acceptée, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la deuxième branche, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 janvier 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ;

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

Condamne la caisse de Crédit mutuel de Montferrand aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la caisse de Crédit mutuel de

Montfferand et la condamne à payer à la société civile immobilière JSF 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 cassé.

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la SCI JSF

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté la SCI JSF de l'ensemble de ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE, sur les frais d'assurance, la SCI JSF soutient qu'il résulte de l'acte authentique du prêt que l'assurance de 33 755,40 euros s'ajoute au taux contractuel de 3,50 % ; que l'incidence sur la base de calcul n'aboutit pas seulement à une augmentation de 0,01 point ; que la banque a conventionnellement inclus le coût de l'assurance dans la base de calcul du TEG et qu'à partir du moment où les parties décident d'intégrer le coût de l'assurance dans le calcul du TEG, il n'y a plus à se poser la question de savoir si l'assurance est facultative ou non car le contrat l'impose ; qu'or, le TEG est une mention obligatoire portée à la connaissance de l'emprunteur par écrit, mention qui lui permet de connaître le coût global du prêt proposé, tous frais compris ; que la définition du TEG est légale, et non contractuelle ; que les primes d'assurance doivent être comprises dans le calcul du TEG lorsque l'octroi du prêt a été subordonné à la souscription de l'assurance concernée par l'emprunteur, mais pas si l'assurance est facultative ou si l'obligation de souscrire l'assurance est sanctionnée par la déchéance du terme ; qu'il faut donc que l'octroi du prêt ait été effectivement conditionné à la souscription de l'assurance pour inclure son coût dans le TEG ; que l'acte de prêt et l'acte notarié énoncent que le taux nominal est de 3,50%, et, il est indiqué : « A ce taux s'ajouteront le cas échéant les frais et/ou commissions ci-après : Commission d'ouverture de crédit (C.O.C.) : 500 € – Assurances : 33.755,40 € – le taux effectif global (articles L.313-1 et L. 313-2 du code de la consommation) ressort à 3,51 % l'an. » ; qu'il sera tout d'abord observé l'emploi des termes « le cas échéant » et en outre, le renvoi aux articles L.313-1 et L.313-2 du code de la consommation pour définir le TEG ; que par ailleurs, en page 3 de l'acte authentique, il est précisé : « L'emprunteur reconnaît avoir été informé de l'intérêt de souscrire des assurances, celles-ci restant facultatives et à son entière discrétion, il dégage en conséquence, le prêteur de toute responsabilité en cas de non souscription ou de souscription d'une autre assurance que celle proposée par le banquier. » ; que l'assurance en question était facultative ; qu'en application de la définition légale du TEG, la banque ne devait pas inclure le coût de l'assurance dans l'assiette de calcul du TEG ; que le jugement sera également confirmé sur ce second point ; que sur les frais notariés, les charges liées aux garanties dont les crédits sont éventuellement assortis ainsi que les honoraires d'officiers ministériels ne sont pas compris dans le TEG, lorsque leur montant ne peut être indiqué avec précision antérieurement à la conclusion définitive du contrat ; qu'ainsi, les frais liés à l'intervention d'un notaire dans l'opération de crédit doivent en principe être pris en compte dans le calcul du TEG, ces frais constituant un accroissement des charges de l'emprunt devant être compris dans l'évaluation du TEG ; qu'il en va de même pour le coût des sûretés réelles ou personnelles si elles sont exigées par le prêteur et conditionnent la conclusion du prêt ; que toutefois, ils ne doivent être inclus que dans l'hypothèse où ils sont déterminables à la date de l'acte de prêt ; qu'en l'espèce, l'acte de prêt prévoit au titre des garanties prises par acte notarié, un privilège de prêteur de deniers consenti par la SCI JSF jusqu'au complet remboursement de la créance à hauteur de 400 000 euros ; qu'il est rappelé à l'article V des conditions générales du prêt que pour l'application de l'article L.313-1 du code de la consommation, le TEG est mentionné aux « conditions particulières » ; qu'il prend en compte le taux d'intérêt convenu, les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, y compris ceux qui sont payés ou dus à des intermédiaires, ainsi que les éventuelles cotisations d'assurance rendue obligatoire par le prêteur ; que toutefois, les charges liées aux garanties dont le présent prêt est éventuellement assorti, ne sont intégrées dans le calcul du TEG que si leur montant est connu avec précision à la date de signature du contrat ; que la SCI JSF affirme que l'ensemble des frais étaient déterminables avec précision à la date d'octroi du prêt ; qu'à l'appui de cette affirmation, elle produit un état de frais du notaire, Maître [I] en date du 12 mai 2016, qu'il en ressort que les frais notariés se sont élevés à 3 359,75 euros et qu'ils ont été payés le 29 juin 2011 ; que le 19 octobre 2011, le solde du compte de la SCI a été reversé à hauteur de 412,23 euros ; que dans ces conditions, la SCI JSF ne démontre pas que

les frais d'acte et de garantie étaient déterminables avec précision le 17 juin 2011, date de signature de l'acte de prêt ; que ces frais ne pouvaient donc pas être intégrés dans le calcul de l'assiette du TEG ; que le jugement sera confirmé mais par motifs en partie substitués ; que sur les frais d'information annuelle de la caution, s'agissant des frais d'information des cautions, ils ne sont pas directement liés au financement du prêt, ceux-ci ne déterminant pas son octroi et se situant uniquement en aval du contrat de prêt ; que dès lors que ces frais ne constituent pas une condition d'octroi du prêt, leur prise en considération dans le calcul du TEG ne se justifie pas (Civ. 1ère 15 octobre 2014, pourvoi n° 13-19.241) ; qu'ainsi, les frais d'information annuels de la caution n'ont pas à être intégrés dans le calcul du TEG ; que le jugement sera également confirmé sur ce dernier point, et la SCI JSF sera déboutée de sa demande en nullité de la stipulation d'intérêts conventionnels ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QU'en deuxième lieu, la SCI JSF explique que les frais d'assurance n'ont pas été intégrés au calcul du taux effectif global, contrairement à ce qui est mentionné dans l'acte authentique ; que cependant, elle ne conteste pas le fait que ladite assurance était facultative, tel que cela était précisé en page trois de l'acte notarié ; que si ce dernier mentionnait qu'au taux de 3,50 % s'ajouteront, le cas échéant, les frais et/ou commissions ciaprès : - commission d'ouverture de crédit : 500 euros, - assurances : 33.755,40 euros, cela ne signifiait pas que les frais d'assurance seraient automatiquement pris en compte dans le calcul du TEG ; que s'agissant d'une assurance facultative, elle n'avait pas à être incluse dans le calcul du TEG ; qu'en troisième lieu, la SCI JSF indique que les frais d'inscription de privilège de prêteur de deniers ainsi que les frais d'acquisition et les frais de notaire n'auraient dû être intégrés au calcul de la base du TEG ; que néanmoins, il convient de constater que l'acte authentique de prêt a été établi le 24 juin 2011, soit postérieurement à la conclusion définitive du contrat de prêt professionnel en date du 17 juin 2011 ; qu'or les frais d'inscription de garantie de privilège de prêteur de deniers ainsi que les frais d'acquisition et les frais de notaire ne pouvaient être déterminés avec précision qu'au moment de la rédaction de l'acte de prêt ; que par conséquent, il ne peut être reproché à la Caisse régionale de crédit mutuel de ne pas l'avoir intégré dans le calcul du TEG et ce, bien que la SCI JSF ait elle-même réglé l'intégralité des frais le 29 juin 2011 ; qu'en dernier lieu, la SCI JSF considère que le coût de la lettre d'information annuelle de la caution n'a pas été intégré à la base de calcul du TEG ; que sur ce point, si la Caisse de crédit mutuel ne conteste pas avoir exigé un cautionnement lors de l'octroi du crédit, elle rappelle que la constitution de ce cautionnement n'a entraîné aucun frais, ce dernier ayant été recueilli par acte sous seing privé ; que s'agissant plus particulièrement du coût de la lettre d'information annuelle de la caution ; il est constaté que ces frais d'information n'entrent pas dans le calcul du TEG dans la mesure où ils ne constituent pas une condition d'octroi du prêt ; qu'en conséquence il y a lieu de débouter la SCI JSF de l'ensemble de ses demandes ;

1) ALORS QUE lorsqu'un prêt immobilier a été conclu par acte authentique, le taux effectif global doit intégrer les frais de notaire et de publication du privilège du prêteur de deniers, sauf si leur montant ne peut être déterminé au jour de la signature de l'acte notarié, ce qu'il incombe au prêteur de démontrer ; qu'en retenant, pour en déduire que ni les émoluments dus au notaire ni le coût de publication du privilège du prêteur de deniers ne devaient être intégrés dans le calcul du taux effectif global, que la SCI JSF ne démontrait pas que ces frais « étaient déterminables avec précision le 17 juin 2011, date de signature de l'acte de prêt » (arrêt, p. 6, § 4), quand il appartenait à la Caisse de crédit mutuel de Montferrand de démontrer qu'ils ne l'étaient pas, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1315, devenu l'article 1353, du code civil, et l'article L. 313-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 ;

2) ALORS QUE lorsqu'un prêt immobilier a été conclu par acte authentique, le taux effectif global doit intégrer les frais de notaire et de publication du privilège du prêteur de deniers, sauf si leur montant ne peut être déterminé au jour de la signature de l'acte notarié ; qu'en l'espèce, il était constant que si l'offre de prêt avait été acceptée par la SCI JSF le 17 juin 2011, l'acte avait été réitéré devant notaire le 24 juin 2011 ; qu'en se bornant à retenir, pour en déduire que ni les émoluments dus au notaire ni le coût de publication du privilège du prêteur de deniers ne devaient être intégrés dans le calcul du taux effectif global, que la SCI JSF ne démontrait pas que ces frais « étaient déterminables avec précision le 17 juin 2011, date de signature de l'acte de prêt » (arrêt, p. 6, § 4), sans rechercher s'ils étaient déterminables le 24 juin 2011, date de signature de l'acte authentique, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 313-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 ;

3) ALORS QUE lorsqu'un prêt immobilier a été conclu par acte authentique, le taux effectif global doit intégrer les frais de notaire et de publication du privilège du prêteur de deniers, sauf si leur montant ne peut être déterminé au jour de la

signature de l'acte notarié ; qu'en affirmant que même s'ils pouvaient être connus au jour de la rédaction de l'acte authentique, les émoluments dus au notaire et le coût de publication du privilège ne devaient pas être intégrés dans le calcul du taux effectif global faute de pouvoir déterminer leur montant avec précision le 17 juin 2011, date de signature de l'offre (jugement, p. 5, § 2), la cour d'appel a violé l'article L. 313-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 ;

4) ALORS QUE lorsque le contrat de prêt indique que le taux effectif global intègre des dépenses facultatives non visées par la loi, celles-ci doivent effectivement avoir été prises en compte dans son calcul ; qu'en l'espèce, la SCI JSF exposait que l'acte du 24 juin 2011 intégrait expressément les cotisations d'assurance décès-invalidité souscrite par son gérant dans le calcul du taux effectif global (concl. JSF, p. 6, avant-dernier § et s.) ; qu'en retenant, pour en déduire que ces cotisations ne devaient pas être intégrées dans le calcul du taux effectif global, que « la définition du TEG est légale et non contractuelle » et que la loi impose de prendre en compte les seules assurances qui constituent une condition d'octroi du crédit, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (arrêt, p. 5, § 3 et s.), la cour d'appel a violé l'article 1134, devenu l'article 1103, du code civil, ensemble l'article L. 313-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 ;

5) ALORS, en toute hypothèse, QUE les frais d'information annuelle de la caution, constitutifs de charges liées à une garantie dont le prêt est assorti, doivent être intégrés dans le taux effectif global, sauf pour le prêteur à démontrer que leur montant ne pouvait être déterminé au jour de la conclusion définitive du prêt ; qu'en retenant, pour en déduire que les frais d'information annuelle de [O] [L], gérant de la SCI JSF et caution, ne devaient pas être intégrés dans le calcul du taux effectif global, que les frais d'information des cautions ne déterminent pas l'octroi du prêt mais se « situent uniquement en aval du contrat » (arrêt, p. 6, § 6), la cour d'appel a violé l'article L. 313-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016.