

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 10 novembre 2021

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 769 F-D

Pourvoi n° S 20-17.575

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, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 10 NOVEMBRE 2021

1°/ M. [M] [I],

2°/ Mme [H] [G],

domiciliés tous deux [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° S 20-17.575 contre les arrêts rendus les 23 janvier 2020 et 12 mars 2020 par la cour d'appel de Rennes (4e chambre), dans le litige les opposant :

1° à la caisse régionale de Crédit agricole mutuel (CRCAM) d'Îlle- et-Vilaine, dont le siège est [Adresse 2],

2° à M. [T] [W], domicilié [Adresse 3], pris en qualité de mandataire judiciaire de la liquidation judiciaire de la société Création Bois Massif,

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Boyer, conseiller, les observations de la SARL Cabinet Munier-Apaire, avocat de M. [I] et de Mme [G], de la SCP Yves et Blaise Capron, avocat de la caisse régionale de Crédit agricole mutuel (CRCAM) d'Île-et-Vilaine, après débats en l'audience publique du 28 septembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Boyer, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième 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.

La Caisse régionale de crédit agricole mutuel d'Ile et Vilaine a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

Les demandeurs au pourvoi principal invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

Désistement partiel

1. Il est donné acte à Mme [G] et M. [I] du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. [W], pris en sa qualité de mandataire judiciaire de la liquidation judiciaire de la société Création bois massif.

Faits et procédure

2. Selon les arrêts attaqués (Rennes, 23 janvier 2020, rectifié le 12 mars 2020), Mme [G] et M. [I] ont accepté le devis de « fabrication d'une maison individuelle en bois massif » de la société Création bois massif, depuis en liquidation judiciaire, puis radiée du registre du commerce et des sociétés.

3. Ils ont acquis le terrain destiné à l'édification de la maison.

4. Ils ont souscrit des prêts auprès de la société caisse régionale de Crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine (le Crédit agricole).

5. Ils ont, après expertise, assigné le liquidateur judiciaire de la société Création bois massif et le Crédit agricole en nullité du contrat et indemnisation.

Examen des moyens

Sur le moyen, pris en ses première et deuxième branches, du pourvoi incident

Enoncé du moyen

6. Le Crédit agricole fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à Mme [G] et M. [I] la somme de 193 458,69 euros et d'ordonner la compensation avec celles dues au titre des crédits, alors :

« 1°/ qu'un contrat ne constitue un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan que si le constructeur a proposé ou fait proposer, directement ou indirectement, un plan au maître de l'ouvrage ; qu'en retenant, dès lors, pour condamner la caisse régionale de crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine à payer à M. [M] [I] et à Mme [H] [G] la somme de 193 458,69 euros et ordonner la compensation des créances réciproques des parties, que le contrat conclu, aux termes du devis accepté en date du 21 octobre 2010, entre M. [M] [I] et Mme [H] [G], d'une part, et la société Création bois massif, d'autre part, constituait un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan, sans caractériser que la société Création bois massif avait proposé ou fait proposer, directement ou indirectement, un plan à M. [M] [I] et à Mme [H] [G], la cour d'appel a violé les dispositions de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ qu'en énonçant, pour condamner la caisse régionale de crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine à payer à M. [M] [I] et à Mme [H] [G] la somme de 193 458,69 euros et ordonner la compensation des créances réciproques des parties, que le devis en date du 21 octobre 2010 mentionnait « fabrication d'une maison individuelle » et « construction de la maison » selon un modèle type et en en déduisant qu'il était manifeste qu'il était conclu par les emprunteurs un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan, que la caisse régionale de crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine avait commis une faute en n'avertissant pas ses clients des risques du financement de contrats de vente et de travaux en l'absence de garantie de livraison et que la mention figurant aux contrats de prêt « sans CCMI », loin de permettre à l'établissement bancaire de s'exonérer de son obligation, montrait au contraire qu'elle avait conscience de financer une opération de construction d'une maison, quand le devis en date du 21 octobre 2010 ne comportait ni la mention « fabrication d'une maison individuelle selon un modèle type », ni la mention « construction de la maison selon un modèle type », la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du devis en date du 21 octobre 2010 accepté par M. [M] [I] et par Mme [H] [G], d'une part, et par la société Création bois massif, d'autre part, en violation des dispositions de l'article 1134 du code civil, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, qui sont applicables à la cause. »

Réponse de la Cour

7. La cour d'appel a relevé, sans dénaturation, d'une part, que Mme [G] et M. [I] avaient acheté un kit de construction d'un chalet selon un modèle type qui devait être assemblé, d'autre part, que le devis qui mentionnait la « fabrication d'une maison individuelle » et la « construction de la maison », comprenait, outre le déchargement des camions, le montage des éléments en bois massif et la pose de la charpente, ce dont il résultait que le plan était proposé avec le modèle préfabriqué fourni par la société Création bois massif qui avait édifié la maison.

8. Elle a pu en déduire que Mme [G] et M. [I] avaient conclu un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal

Enoncé du moyen

10. Mme [G] et M. [I] font grief à l'arrêt de condamner le Crédit agricole à leur payer la seule somme de 193 458,69 euros, alors « que, le banquier, qui accepte de financer une opération de construction au visa d'un contrat non conforme aux exigences légales, requalifié par le juge en contrat de construction de maison individuelle, et qui débloque les fonds en l'absence de souscription de la garantie de livraison, doit supporter l'intégralité du préjudice résultant pour le maître d'ouvrage de l'absence de cette garantie ; qu'après avoir rappelé que les consorts [I]-[G] soutenaient que le formalisme du contrat de maison individuelle n'avait pas été respecté par la banque qui devait réparation intégrale de leur préjudice découlant de l'absence de garant de livraison, la cour d'appel énonce que le prêteur n'avait pas l'obligation légale de requalifier le contrat qui lui était soumis en CCMI, et que c'était à tort que les emprunteurs sollicitaient la réparation intégrale de leur préjudice ; qu'en statuant ainsi, pour limiter l'indemnisation des maîtres d'ouvrage à la perte d'une

chance de ne pas contracter, imputable au manquement de la banque à son obligation de renseignement et de conseil, quand la banque avait commis un manquement à ses obligations légales en débloquant les fonds, sans vérifier l'existence d'une attestation de garantie de livraison, et que cette faute était à l'origine du préjudice intégral invoqué par les maîtres d'ouvrage causé par l'absence de garantie de livraison, la cour d'appel a violé l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

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

11. Si le premier de ces textes ne met pas à la charge du prêteur de deniers l'obligation de requalifier en contrat de construction de maison individuelle le document qui lui est soumis, et si le prêteur ne peut s'immiscer dans la convention passée entre le constructeur et le maître de l'ouvrage, il n'en a pas moins un devoir d'information et de conseil.

12. Aux termes du second, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

13. Pour condamner la banque au paiement d'une certaine somme, l'arrêt retient que celle-ci a par sa faute fait perdre une chance à Mme [G] et M. [I] de ne pas contracter, qu'elle a fixée à 70 % du coût de dépassement de la construction.

14. En statuant ainsi, alors que la faute de la banque était à l'origine d'un préjudice certain causé par l'absence de garantie de livraison, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

Casse et annule, mais seulement en ce qu'il condamne la caisse régionale de Crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine à payer à Mme [G] et M. [I] la seule somme de 193 458,69 euros et ordonne la compensation entre cette somme et celles dues par Mme [G] et M. [I] au titre des cinq crédits n°310, 320, 339, 348 et 357 souscrits le 14 décembre 2010, l'arrêt rendu le 23 janvier 2020 et rectifié par arrêt du 12 mars 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ;

Renvoie l'affaire et les parties dans l'état où elle se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Rennes, autrement composée

Condamne la société caisse régionale de Crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine aux dépens des pourvois ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société caisse régionale de Crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine et la condamne à payer à Mme [G] et M. [I] la globale 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 partiellement cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SARL Cabinet Munier-Apaire, avocat aux Conseils, pour M. [I] et Mme [G].

Il est fait grief à l'arrêt rectifié attaqué D'AVOIR condamné la CRCAM à payer aux consorts [I]-[G] la somme de 193.458,69 € seulement, ordonné la compensation entre cette somme et celles dues par Mme [G] et M. [I], au titre des cinq crédits n° 310, 320, 339, 348 et 357, souscrits le 14 décembre 2010 et rejeté toute autre demande ;

1/ ALORS QUE, le banquier, qui accepte de financer une opération de construction au visa d'un contrat non conforme aux exigences légales, requalifié par le juge en contrat de construction de maison individuelle, et qui débloque les fonds en l'absence de souscription de la garantie de livraison, doit supporter l'intégralité du préjudice résultant pour le maître d'ouvrage de l'absence de cette garantie ; qu'après avoir rappelé que les consorts [I]-[G] soutenaient que le formalisme du contrat de maison individuelle n'avait pas été respecté par la banque qui devait réparation intégrale de leur préjudice découlant de l'absence de garant de livraison, la cour d'appel énonce que le prêteur n'avait pas l'obligation légale de requalifier le contrat qui lui était soumis en CCMI, et que c'était à tort que les emprunteurs sollicitaient la réparation intégrale de leur préjudice ; qu'en statuant ainsi, pour limiter l'indemnisation des maîtres d'ouvrage à la perte d'une chance de ne pas contracter, imputable au manquement de la banque à son obligation de renseignement et de conseil, quand la banque avait commis un manquement à ses obligations légales en débloquant les fonds, sans vérifier l'existence d'une attestation de garantie de livraison, et que cette faute était à l'origine du préjudice intégral invoqué par les maîtres d'ouvrage causé par l'absence de garantie de livraison, la cour d'appel a violé l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

2/ ALORS QUE le jugement doit être motivé ; qu'en se bornant, pour débouter les consorts [I]-[G] de leur demande indemnitaire au titre du préjudice moral subi du fait du comportement fautif de la banque, à la seule affirmation selon laquelle leur prétention était dépourvue de causalité avec la faute de la banque, la cour d'appel n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle, en méconnaissance des exigences de motivation de l'article 455 du code de procédure civile.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Yves et Blaise Capron, avocat de la caisse régionale de Crédit agricole mutuel (CRCAM) d'Ille-et-Vilaine.

La caisse régionale de crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine fait grief à l'arrêt de la cour d'appel de Rennes en date du 23 janvier 2020, rectifié par un arrêt en date du 12 mars 2020, D'AVOIR condamné la caisse régionale de crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine à payer à M. [M] [I] et à Mme [H] [G] la somme de 193 458, 69 euros et D'AVOIR ordonné la compensation entre cette somme et celles dues par M. [M] [I] et par Mme [H] [G] au titre des crédits n° 310, n° 320, n° 339, n° 348 et n° 357 souscrits le 14 décembre 2010 ;

ALORS QUE, de première part, un contrat ne constitue un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan que si le constructeur a proposé ou fait proposer, directement ou indirectement, un plan au maître de l'ouvrage ; qu'en retenant, dès lors, pour condamner la caisse régionale de crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine à payer à M. [M] [I] et à Mme [H] [G] la somme de 193 458, 69 euros et ordonner la compensation des créances réciproques des parties, que le contrat conclu, aux termes du devis accepté en date du 21 octobre 2010, entre M. [M] [I] et Mme [H] [G], d'une part, et la société Création bois massif, d'autre part, constituait un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan, sans caractériser que la société Création bois massif avait proposé ou fait proposer, directement ou indirectement, un plan à M. [M] [I] et à Mme [H] [G], la cour d'appel a violé les dispositions de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;

ALORS QUE, de deuxième part, en énonçant, pour condamner la caisse régionale de crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine à payer à M. [M] [I] et à Mme [H] [G] la somme de 193 458,69 euros et ordonner la compensation des créances réciproques des parties, que le devis en date du 21 octobre 2010 mentionnait « fabrication d'une maison individuelle » et « construction de la maison » selon un modèle type et en en déduisant qu'il était manifeste qu'il était conclu par les emprunteurs un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan, que la caisse régionale de crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine avait commis une faute en n'avertissant pas ses clients des risques du financement de contrats de vente et de travaux en l'absence de garantie de livraison et que la mention figurant aux contrats de prêt « sans CCMI », loin de permettre à l'établissement bancaire de s'exonérer de son obligation, montrait au contraire qu'elle avait conscience de financer une opération de construction d'une maison, quand le devis en date du 21 octobre 2010 ne

comportait ni la mention « fabrication d'une maison individuelle selon un modèle type », ni la mention « construction de la maison selon un modèle type », la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du devis en date du 21 octobre 2010 accepté par M. [M] [I] et par Mme [H] [G], d'une part, et par la société Création bois massif, d'autre part, en violation des dispositions de l'article 1134 du code civil, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, qui sont applicables à la cause ;

ALORS QUE, de troisième part, en énonçant, pour condamner la caisse régionale de crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine à payer à M. [M] [I] et à Mme [H] [G] la somme de 193 458,69 euros et ordonner la compensation des créances réciproques des parties, que la caisse régionale de crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine avait, par sa faute, fait perdre à Mme [H] [G] et à M. [M] [I] une chance de ne pas contracter, et, donc, de ne pas subir le surcoût de la construction fixé à la somme de 276 369,57 euros par l'expert judiciaire, quand elle relevait que le devis de la société Création bois massif avait été approuvé par Mme [H] [G] et à M. [M] [I], l'acompte réglé et le permis de construire déposé par eux, avant que la caisse régionale de crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine n'ait émis ses offres de prêt et, partant, que Mme [H] [G] et M. [M] [I] étaient d'ores et déjà contractuellement engagés envers la société Création bois massif avant que la caisse régionale de crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine n'ait émis ses offres de prêt et quand, en conséquence, il résultait de ses propres constatations qu'au jour où la caisse régionale de crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine avait émis ses offres de prêt, Mme [H] [G] et M. [M] [I] avaient d'ores et déjà perdu toute chance de ne pas contracter avec la société Création bois massif et que, partant, la faute qu'elle a retenue à l'encontre de la caisse régionale de crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine n'avait pu faire perdre à Mme [H] [G] et à M. [M] [I] une chance de ne pas contracter avec la société Création bois massif, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations et a violé les dispositions de l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 1147 du code civil, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, qui sont applicables à la cause.