

29 juin 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-11.690

Première chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C100552

Titres et sommaires

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Crédit immobilier - Interdépendance du contrat principal et du crédit accessoire - Acquisition - Délai de quatre mois à compter de l'acceptation de l'offre de prêt - Respect - Effets - Condition résolutoire du prêt - Réalisation (non)

Il résulte de l'article L. 312-12 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-31 du 14 mars 2016, que, lorsque les coemprunteurs souscrivent un emprunt en vue de l'acquisition d'un immeuble et que cette acquisition se réalise dans les quatre mois, la condition résolutoire ne peut produire effet, peu important qu'un seul des emprunteurs ait procédé à cette acquisition

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Crédit immobilier - Interdépendance du contrat principal et du crédit accessoire - Acquisition - Délai de quatre mois à compter de l'acceptation de l'offre de prêt - Respect - Effets - Condition résolutoire du prêt - Réalisation (non) - Acquisition au nom d'un seul des emprunteurs - Absence d'influence

Texte de la décision

Entête

CIV. 1

MY1

COUR DE CASSATION

Audience publique du 29 juin 2022

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 552 F-B

Pourvoi n° R 21-11.690

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 29 JUIN 2022

La Société générale, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° R 21-11.690 contre l'arrêt rendu le 26 novembre 2020 par la cour d'appel de Douai (chambre 8, section 1), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [J] [I], domiciliée [Adresse 3],

2°/ au Fonds commun de titrisation Castanea, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 4], ayant pour société de gestion la société Equitis gestion, représenté par la société MCS et associés et venant aux droits de la Société générale en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 3 août 2020,

3°/ à la société MCS et associés, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], prise en qualité de représentant du Fonds commun de titrisation Castanea, venant aux droits de la Société générale,

défendeurs à la cassation.

Mme [I] a formé un pourvoi incident et provoqué contre le même arrêt.

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, le moyen de cassation annexé au présent arrêt.

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation également annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Champ, conseiller référendaire, les observations de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de la Société générale, de la SCP Boullez, avocat de Mme [I], de la SCP Delamarre et Jehannin, avocat du Fonds commun de titrisation Castanea et de la société MCS et associés, après débats en l'audience publique du 24 mai 2022 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Champ, conseiller référendaire rapporteur, M. Vigneau, conseiller doyen, et Mme Vignes, 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.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Douai, 26 novembre 2020), suivant offres acceptées le 26 octobre 2009, M. [X] et Mme [I] (les coemprunteurs) ont souscrit plusieurs prêts auprès de la Société générale (la banque) afin de financer une acquisition immobilière par M. [X].
2. Des échéances étant demeurées impayées, la banque a assigné les coemprunteurs en paiement. Mme [I] a sollicité, à titre reconventionnel, des dommages-intérêts pour manquement de celle-ci à son devoir de mise en garde.
3. Le 3 août 2020, au cours de l'instance d'appel, la banque a cédé sa créance au fonds commun de titrisation Castanea.

Recevabilité du pourvoi contestée par la défense

4. Mme [I] conteste la recevabilité du pourvoi. Elle soutient, d'une part, que, par l'effet de la cession de créance, la banque ne justifie ni d'un intérêt, ni d'une qualité pour former un pourvoi en cassation contre une décision qui concerne une créance dont elle n'est plus titulaire, d'autre part, que la compensation légale intervenue entre la créance de la banque et la sienne a emporté l'extinction simultanée des obligations réciproques, de sorte qu'elle ne reste plus débitrice que d'un reliquat cédé au fonds commun de titrisation Castanea, venant aux droits de la banque, qui ne justifie plus d'un intérêt, ni d'une qualité lui permettant de former un pourvoi.
5. Cependant, selon l'article 609 du code de procédure civile, en matière contentieuse, le pourvoi est recevable si son auteur était partie devant les juges du fond dont la décision est attaquée.
6. Il en résulte que, nonobstant la cession de sa créance résultant des prêts intervenue en cours d'instance, la banque est recevable à former un pourvoi en cassation contre l'arrêt qui la condamne à payer à Mme [I] une certaine somme en raison d'un manquement à son devoir de mise en garde à l'occasion de l'octroi de ces prêts, peu important que celle-ci, si elle n'a pas accepté la cession de créance, puisse opposer au cessionnaire la compensation avec cette créance connexe à l'égard du cédant.

Moyens

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi incident, qui est préalable

Enoncé du moyen

7. Mme [I] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de mise hors de cause et de la condamner solidairement avec M. [X] à payer à la banque le solde des prêts, alors :

« 1°/ que l'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé ; qu'il s'ensuit qu'en l'état d'un prêt souscrit par plusieurs emprunteurs en vue de l'acquisition d'un bien, celui qui s'abstient d'acheter n'est pas engagé par le prêt qui est

considéré comme résolu à son égard ; qu'il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que Mme [I] n'ait pas conclu le contrat de vente en considération duquel elle avait contracté un emprunt avec M. [X] qui s'est seul porté acquéreur du terrain et a seul fait construire une maison sur les seuls deniers prêtés par la banque ; qu'en considérant cependant que Mme [I] n'était pas fondée à soutenir que le prêt était résolu, dès lors que l'opération principal avait été finalement réalisé par son compagnon qui était l'un des deux coemprunteurs, la cour d'appel a violé l'ancien article L. 312-12 devenu l'article L. 313-36 du code de la consommation ;

2°/ que l'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé ; qu'il s'ensuit qu'en l'état d'un prêt souscrit par plusieurs emprunteurs en vue de l'acquisition d'un bien, celui qui s'abstient d'acheter n'est pas engagé par le prêt qui est considéré comme résolu à son égard, peu important que la résolution du prêt à l'égard d'un seul des coemprunteurs modifie l'équilibre économique de l'opération en réduisant le nombre de coobligés à la dette ; qu'en refusant de constater la résolution du prêt à l'égard de Mme [I] pour la seule raison que l'équilibre économique de l'opération serait modifié à l'égard de la banque et créerait un aléa incompatible avec l'application des règles d'ordre public prises en faveur des particuliers emprunteurs, la cour d'appel a déduit un motif inopérant, en violation de l'ancien article L. 312-12 devenu l'article L. 313-36 du code de la consommation ;

3°/ que l'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé ; qu'il ne peut être fait échec à ce principe qu'en cas de renonciation de l'emprunteur à se prévaloir de cette règle, laquelle ne peut résulter que d'un acte positif de nature à la caractériser sans équivoque ; que la juridiction du second degré a retenu, par adoption des motifs du jugement entrepris, que Mme [I] aurait implicitement mais nécessairement renoncé à la résolution de l'offre de prêt pour avoir été convoquée et participé aux réunions d'expertise, pour avoir épousé M. [X] sous le régime de la séparation de biens, en présence d'un notaire qui les a nécessairement conseillés, et parce que les échéances du remboursement du prêt avaient été honorés jusqu'au 7 mai 2013 ; qu'en statuant par de tels motifs impropres à caractériser des actes positifs de nature à caractériser sans équivoque la volonté de l'emprunteur de renoncer à se prévaloir de l'interdépendance des contrats de vente et de prêts, quand à défaut de conclusion de l'acte de vente par Mme [I] et de réalisation par ses soins de l'opération de construction pour lesquelles le prêt a été conclu, l'offre de prêt était résolue, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, ensemble l'ancien article L. 312-12 devenu l'article L. 313-36 du code de la consommation ;»

4°/ que l'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé ; qu'il ne peut être fait échec à ce principe qu'en cas de renonciation de l'emprunteur à se prévaloir de cette règle, laquelle ne peut résulter que d'un acte positif de nature à la caractériser sans équivoque ; que Mme [I] a soutenu dans ses conclusions, qu'elle ne s'était pas acquittée des échéances du contrat de prêt mais qu'il ressort des stipulations du contrat de prêt que les échéances étaient prélevées sur le compte de M. [X] ; qu'en retenant, par adoption des motifs du jugement entrepris, que Mme [I] aurait implicitement mais nécessairement renoncé à la résolution de l'offre de prêt dès lors que les échéances du remboursement du prêt avaient été honorées jusqu'au 7 mai 2013, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si les paiements provenaient d'elle plutôt que de son compagnon, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs impropres à caractériser des actes positifs de nature à caractériser sans équivoque la volonté de l'emprunteur de renoncer à se prévaloir de l'interdépendance des contrats de vente et de prêts ; qu'ainsi, elle a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, ensemble l'ancien article L. 312-12 devenu l'article L. 313-36 du code de la consommation. »

Motivation

Réponse de la Cour

8. Il résulte de l'article L. 312-12 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance

n° 2016-31 du 14 mars 2016, que, lorsque les coemprunteurs souscrivent un emprunt en vue de l'acquisition d'un immeuble et que cette acquisition se réalise dans les quatre mois, la condition résolutoire ne peut produire effet, peu important qu'un seul des emprunteurs ait procédé à cette acquisition.

9. Après avoir relevé, par motifs propres et adoptés, que le bien en vue desquels les prêts avaient été consentis avait été acquis le 2 novembre 2009 par M. [X], la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que la condition résolutoire ne s'était pas réalisée.

10. Le moyen, inopérant en ses deuxième à quatrième branches, qui critiquent des motifs surabondants, n'est donc pas fondé pour le surplus.

Moyens

Mais sur le moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

11. La banque fait grief à l'arrêt de la condamner à payer des dommages-intérêts à l'égard d'un des coemprunteurs, alors « que lorsqu'un emprunt est souscrit par plusieurs emprunteurs, l'existence d'un risque d'endettement excessif résultant de celui-ci doit s'apprécier au regard des capacités financières globales de ces emprunteurs, peu important que ces derniers soient ou non mariés ; qu'en jugeant que pour apprécier l'existence d'un risque d'endettement excessif qui serait né pour Mme [I] de l'octroi par la banque de deux prêts immobiliers à cette dernière et à M. [X] en octobre 2009, il convenait d'examiner les ressources et charges de Mme [I] seule puisque les emprunteurs n'étaient pas mariés, et en déduisant le manquement de la banque à son devoir de mise en garde de la disproportion entre la charge des crédits et les ressources de Mme [I], sans prendre en compte l'ensemble des biens et revenus des coemprunteurs lors de l'octroi des prêts, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction applicable avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, devenu l'article 1231-1 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

12. Mme [I] conteste la recevabilité du moyen. Elle fait valoir que la banque n'a pas exposé que le risque d'endettement excessif devait être apprécié au regard des capacités de remboursement globales de coemprunteurs solidaires.

13. Cependant, dans ses conclusions d'appel, la banque a soutenu avoir demandé les pièces justificatives des coemprunteurs afin d'apprécier le risque d'endettement excessif en considération de la globalité de leurs revenus et charges.

14. Le moyen, qui n'est donc pas nouveau, est par conséquent recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

15. Selon ce texte, lorsqu'un emprunt est souscrit par plusieurs emprunteurs, l'existence d'un risque d'endettement excessif résultant de celui-ci doit s'apprécier au regard des capacités financières globales de ces coemprunteurs.

16. Pour condamner la banque à payer à Mme [I] des dommages-intérêts, l'arrêt, après avoir énoncé qu'il appartenait à la banque d'examiner les ressources et charges de celle-ci, puisque les emprunteurs n'étaient pas mariés, retient que les échéances des deux prêts souscrits représentaient, pour la première année d'amortissement, 68 % de ses revenus, qu'il existait un risque d'endettement et que la banque ne démontre pas avoir exécuté son devoir de mise en garde.

17. En statuant ainsi, sans prendre en compte l'ensemble des biens et revenus des coemprunteurs lors de l'octroi des prêts, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Demande de mise hors de cause

18. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause le Fonds commun de titrisation Castanea dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la Société générale à payer des dommages-intérêts à Mme [I], l'arrêt rendu le 26 novembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens ;

Met hors de cause le Fonds commun de titrisation Castanea ;

Condamne Mme [I] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-neuf juin deux mille vingt-deux.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat aux Conseils, pour la Société générale, demanderesse au pourvoi principal.

La SOCIETE GENERALE fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, de l'AVOIR condamnée à payer à Madame [J] [I] la

somme de 400.000 € à titre de dommages et intérêts, en réparation de son préjudice,

ALORS QUE lorsqu'un emprunt est souscrit par plusieurs emprunteurs, l'existence d'un risque d'endettement excessif résultant de celui-ci doit s'apprécier au regard des capacités financières globales de ces emprunteurs, peu important que ces derniers soient ou non mariés ; qu'en jugeant que pour apprécier l'existence d'un risque d'endettement excessif qui serait né pour Madame [I] de l'octroi par la SOCIETE GENERALE de deux prêts immobiliers à cette dernière et à Monsieur [K] [X] en octobre 2009, il convenait d'examiner les ressources et charges de Madame [I] seule puisque les emprunteurs n'étaient pas mariés, et en déduisant le manquement de la banque à son devoir de mise en garde de la disproportion entre la charge des crédits et les ressources de Madame [I], sans prendre en compte l'ensemble des biens et revenus des co-emprunteurs lors de l'octroi des prêts, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction applicable avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 (nouvel article 1231-1 du code civil). Moyen produit par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour Mme [I], demanderesse au pourvoi incident et provoqué.

Mme [I], par son pourvoi incident et provoqué fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR écarté la demande de mise hors de cause qu'elle avait formée et DE L'AVOIR condamné, solidairement avec M. [K] [X], à payer à la SOCIETE GENERALE les sommes de :

- 310.405,41 € (trois cent dix mille quatre cent cinq euros et quarante et un centimes) assortie des intérêts au taux de 2.15 % l'an à compter du 26 novembre 2013 ;
- 15.000 € (quinze mille euros) assortie des intérêts au taux légal à compter de ce jour ;
- 78.217,18 € (soixante-dix-huit mille deux cent dix euros et dix-huit centimes) assortie des intérêts au taux de 2.27 % l'an à compter du 26 novembre 2013,
- 4.700,18 € (quatre mille sept cents euros et dix-huit centimes) assortie des intérêts au taux légal à compter de ce jour.

1. ALORS QUE l'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé ; qu'il s'ensuit qu'en l'état d'un prêt souscrit par plusieurs emprunteurs en vue de l'acquisition d'un bien, celui qui s'abstient d'acheter n'est pas engagé par le prêt qui est considéré comme résolu à son égard ; qu'il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que Mme [I] n'ait pas conclu le contrat de vente en considération duquel elle avait contracté un emprunt avec M. [X] qui s'est seul porté acquéreur du terrain et a seul fait construire une maison sur les seuls deniers prêtés par la banque ; qu'en considérant cependant que Mme [I] n'était pas fondée à soutenir que le prêt était résolu, dès lors que l'opération principal avait été finalement réalisé par son compagnon qui était l'un des deux co-emprunteurs, la cour d'appel a violé l'ancien article L. 312-12 devenu l'article L 313-36 du code de la consommation ;

2. ALORS QUE l'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé ; qu'il s'ensuit qu'en l'état d'un prêt souscrit par plusieurs emprunteurs en vue de l'acquisition d'un bien, celui qui s'abstient d'acheter n'est pas engagé par le prêt qui est considéré comme résolu à son égard, peu important que la résolution du prêt à l'égard d'un seul des co-emprunteurs modifie l'équilibre économique de l'opération en réduisant le nombre de co-obligés à la dette ; qu'en refusant de constater la résolution du prêt à l'égard de Mme [I] pour la seule raison que l'équilibre économique de l'opération serait modifié à l'égard de la banque et créerait un aléa incompatible avec l'application des règles d'ordre public prises en faveur des particuliers emprunteurs, la cour d'appel a déduit un motif inopérant, en violation de l'ancien article L. 312-12 devenu l'article L 313-36 du code de la consommation ;

3. ALORS QUE l'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé ; qu'il ne peut être fait échec à ce principe qu'en cas de renonciation de l'emprunteur à se prévaloir de cette règle, laquelle ne peut résulter que d'un acte positif de nature à la caractériser sans équivoque ; que la juridiction du second degré a retenu, par adoption des motifs du jugement entrepris, que Mme [I] aurait implicitement mais nécessairement renoncé à la résolution de l'offre de prêt pour avoir été convoqué et participé aux réunions d'expertise, pour avoir épousé M. [X] sous le régime de la séparation de biens, en présence d'un notaire qui les a nécessairement conseillés, et parce que les échéances du remboursement du prêt avaient été honorés jusqu'au 7 mai 2013 ; qu'en statuant par de tels motifs impropres à caractériser des actes positifs de nature à caractériser sans équivoque la volonté de l'emprunteur de renoncer à se prévaloir de

l'interdépendance des contrats de vente et de prêts, quand à défaut de conclusion de l'acte de vente par Mme [I] et de réalisation par ses soins de l'opération de construction pour lesquelles le prêt a été conclu, l'offre de prêt était résolue, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, ensemble l'ancien article L. 312-12 devenu l'article L. 313-36 du code de la consommation ;

4. ALORS QUE l'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé ; qu'il ne peut être fait échec à ce principe qu'en cas de renonciation de l'emprunteur à se prévaloir de cette règle, laquelle ne peut résulter que d'un acte positif de nature à la caractériser sans équivoque ; que Mme [I] a soutenu dans ses conclusions, qu'elle ne s'était pas acquittée des échéances du contrat de prêt mais qu'il ressort des stipulations du contrat de prêt que les échéances étaient prélevées sur le compte de M. [X] ; qu'en retenant, par adoption des motifs du jugement entrepris, que Mme [I] aurait implicitement mais nécessairement renoncé à la résolution de l'offre de prêt dès lors que les échéances du remboursement du prêt avaient été honorés jusqu'au 7 mai 2013, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si les paiements provenaient d'elle plutôt que de son compagnon, la Cour d'appel s'est déterminée par des motifs impropres à caractériser des actes positifs de nature à caractériser sans équivoque la volonté de l'emprunteur de renoncer à se prévaloir de l'interdépendance des contrats de vente et de prêts ; qu'ainsi, elle a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, ensemble l'ancien article L. 312-12 devenu l'article L. 313-36 du code de la consommation.

Décision attaquée

Cour d'appel de douai
26 novembre 2020 (n°17/01953)

Textes appliqués

Article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Les dates clés

- Cour de cassation Première chambre civile 29-06-2022
- Cour d'appel de Douai 26-11-2020