

En poursuivant votre navigation sans modifier vos paramètres de cookies, vous acceptez l'utilisation des cookies. Pour gérer et modifier ces paramètres, cliquez iciFermer



Références

**Cour de cassation
chambre commerciale
Audience publique du mardi 2 juin 2015
N° de pourvoi: 14-15632**
Non publié au bulletin

Rejet

Mme Mouillard (président), président
Me Le Prado, Me Rémy-Corlay, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 13 février 2014), rendu sur renvoi après cassation (chambre commerciale, financière et économique, 10 janvier 2012, pourvoi n° 10-26.149), que, le 5 mai 2007, M. X... et Mme Y... ont signé une promesse de vente portant sur l'acquisition d'un appartement au prix de 350 000 euros, sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt ; que, par lettre du 4 juin 2007, la société Lyonnaise de banque (la banque) leur a donné un « accord de principe sous les réserves d'usage » pour un prêt de 335 000 euros, subordonnant son accord, notamment, à l'obtention par Mme Y... d'un contrat de travail à durée indéterminée, ce dont il a été justifié le 11 juin 2007 ; que, le 23 juillet 2007, la banque a notifié son refus de consentir le prêt demandé en invoquant un taux d'endettement excessif ; que M. X... et Mme Y... ont assigné la banque en responsabilité ;

Attendu que M. X... et Mme Y... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes de dommages-intérêts alors, selon le moyen :

1°/ que l'accord de principe obligeant à poursuivre une négociation en cours afin d'aboutir à la conclusion d'un contrat dont l'objet est déjà déterminé de façon partielle, comporte l'engagement de ne pas remettre en cause certains acquis de la discussion et de faire de son mieux pour mener à bien la négociation sur la conclusion du contrat projeté ; que les parties ne sauraient unilatéralement revenir sur les éléments acquis de la discussion ayant donné lieu à un accord et ce d'autant moins en invoquant une raison propre à l'auteur de la rupture ; que l'accord donné par la banque, le 4 juin 2007, sous la seule condition de « l'obtention d'un contrat à durée indéterminée pour Mme Y... », condition remplie dès le 11 juillet suivant par la production de l'attestation dudit contrat à durée indéterminée, portait notamment sur un « prêt modulable », d'un « montant de 335 000 euros », sur une « durée de deux cent soixante-quatre mois », au taux (hors assurance) de 4 % » qu'en considérant dès lors que la « banque était en droit, alors que les conditions de taux d'emprunt étaient modifiées à la hausse », soit pour un motif de rentabilité propre à la banque, « de proposer aux emprunteurs un taux définitif de 4,50 % au lieu de 4 % », la cour d'appel a méconnu la force contractuelle de l'accord de principe donné par la banque, et violé les dispositions des articles 1101 et 1147 du code civil ;

2°/ que l'accord de principe fait naître une obligation contractuelle de négocier de bonne foi et de ne pas tromper la confiance légitime de son partenaire ; qu'il y a abus du droit de rompre des pourparlers dès lors que celle-ci a pour cause des motifs fallacieux ; qu'en l'espèce, les emprunteurs avaient pu légitimement croire en la conclusion probable du contrat de prêt dès lors qu'ils avaient répondu à la seule condition émise, soit la production d'une attestation de contrat à durée déterminée de Mme Y..., ainsi qu'ils le faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel ; que la cour d'appel a cependant considéré que la banque pouvait mettre fin à la poursuite des négociations en cours motif pris du taux d'endettement de M. X... et de Mme Y... cependant qu'il ressortait de ses propres constatations qu'après le refus des emprunteurs d'accepter un taux revu à la hausse de 4,50 %, la banque avait pris comme prétexte leur taux d'endettement lequel s'est, de surcroît, révélé erroné, pour justifier son refus d'octroi du prêt ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard des articles 1101, 1134 et 1147 du code civil ;

3°/ que nul ne peut se contredire au détriment d'autrui ; qu'engage sa responsabilité contractuelle celui qui, après avoir donné un accord à certaines conditions ultérieurement remplies, en modifie les termes alors même

que l'autre partie était raisonnablement fondé à considérer l'offre qui lui était faite comme irrévocable et qu'il a agi en conséquence ; qu'en l'espèce les emprunteurs avaient pu légitimement croire en la conclusion probable du contrat de prêt dès lors qu'ils avaient répondu à la seule condition émise, soit la production d'une attestation de contrat à durée indéterminée de Mme Y..., ainsi qu'ils le faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel ; que les emprunteurs se sont dès lors eux-mêmes engagés et ont accepté le contrat de vente immobilière qui leur était proposé ; qu'en disant que la banque pouvait mettre fin à la poursuite des négociations en cours motif pris du taux d'endettement de M. X... et de Mme Y... cependant qu'il ressortait de ses propres constatations qu'après le refus des emprunteurs d'accepter un taux revu à la hausse de 4,50 %, la banque avait pris comme prétexte leur taux d'endettement lequel s'est, de surcroît, révélé erroné, pour justifier son refus d'octroi du prêt; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard des articles 1101, 1134 et 1147 du code civil ;

4°/ que les circonstances rendant abusive la rupture des pourparlers justifient la réparation du préjudice subi par la victime de la rupture ; que la cour d'appel a débouté purement et simplement M. X... et Mme Y... de leur demande de dommages-intérêts cependant que la confiance légitime dans laquelle la banque les avait entretenus de la prochaine obtention d'un crédit, conformément à son accord de principe donné le 4 juin 2007, leur a fait perdre une chance de traiter avec un autre banquier à des conditions avantageuses et a engendré des dépenses de logement supplémentaires jusqu'à l'acquisition du bien financé ainsi qu'ils le faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel, qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions des articles 1134 et 1147 du code civil ;

Mais attendu, en premier lieu, que la cour d'appel de renvoi ayant statué en conformité de l'arrêt de cassation qui l'avait saisie, le moyen pris en sa première branche, qui invite la Cour de cassation à revenir sur la doctrine affirmée par son précédent arrêt, est irrecevable ;

Attendu, en second lieu, qu'après avoir énoncé qu'un accord de principe donné par une banque « sous les réserves d'usage » implique que les conditions définitives de l'octroi de son concours restent à définir et oblige seulement celle-ci à poursuivre, de bonne foi, les négociations en cours, l'arrêt retient que la banque, qui n'était pas tenue par le taux d'intérêt de 4 % visé dans l'accord de principe donné aux emprunteurs, était en droit, dès lors que les conditions de taux d'emprunt étaient modifiées à la hausse, de leur proposer un taux d'intérêt définitif de 4,50 % puis, devant leur refus, de mettre fin aux négociations en cours au motif que leur taux d'endettement, même corrigé des erreurs affectant ses calculs, s'élevait encore à 41,14 %, soit un taux supérieur à celui de 35,07 % figurant dans la demande de prêt ; que, de ces appréciations, la cour d'appel a pu déduire que la banque n'avait pas commis de faute en refusant d'accorder le prêt demandé ;

D'où il suit que le moyen, irrecevable en sa première branche, n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... et Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du deux juin deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Rémy-Corlay, avocat aux Conseils pour M. X... et Mme Y...

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Monsieur X... et Mademoiselle Y... de leurs demandes de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « (...) le 4 juin 2007 la CIC Lyonnaise de Banque a indiqué à Epargne sans Frontière, mandataire de Monsieur X... et de Melle Y... dans leur recherche de financement en vue de l'acquisition d'un bien immobilier, donner son accord de principe, sous les réserves d'usage, pour l'octroi d'un prêt de 335.000 euros remboursable en 264 mois, au taux hors assurance de 4 % sans pénalités, sauf rachat par la concurrence après 5 ans, domiciliations des revenus obligatoires + « mrh », sous réserve de l'obtention d'un CDI par Melle Y... ; (...) que Mademoiselle Y... a justifié le 10 juillet 2007 avoir obtenu un CDI à compter du 1er mai 2007 en qualité de cadre ; (...) qu'à la réception de l'attestation de l'obtention d'un CDI par Melle Y..., Epargne sans frontière a avisé le 12 juillet 2007 les emprunteurs de ce que la Banque modifiait les conditions relatives au taux du prêt, celui-ci passant à 4,50 % compte tenu des augmentations des taux d'emprunt, taux refusé le 13 juillet 2007 par les emprunteurs, qui considèrent l'accord de principe donné sous les réserves d'usage comme obligeant la Banque à leur accorder le prêt au taux de 4 % y figurant ; (...que) cependant (...) un accord de principe donné par une banque « sous les réserves d'usage » implique nécessairement que les conditions définitives de l'octroi de son concours restent à définir et oblige seulement la banque à poursuivre, de bonne foi, les négociations en cours ; (...) que la Banque était en droit, alors que les conditions de taux d'emprunt étaient modifiées à la hausse, de proposer aux emprunteurs un taux définitif d'intérêt de 4.50 % au lieu de 4 % ; (...) qu'elle a ensuite du refus des emprunteurs d'accepter le taux de 4,50 %, dit ne pouvoir donner un avis favorable à l'emprunt sollicité au motif que le taux d'endettement de 42,71 % était supérieur à celui annoncé par Epargne sans Frontière de 35,07 % ; (...) que ce taux d'endettement varie en fonction des taux abattements pratiqués et du montant des mensualités de remboursement du prêt; que si celui de 42,71 % est erroné alors qu'il ressort de la feuille de calculs de la Banque à 41,14 %, il n'en demeure pas moins, qu'au regard des éléments produits par les intimés eux-mêmes, il variait entre 37,18 % et 38,47 % et était donc

supérieur à celui calculé par Epargne sans Frontière; (...) qu'en l'état de l'opposition manifestée par Monsieur X... et Mademoiselle Y... à la redéfinition du taux d'intérêt par la Banque au taux de 4,50 %, alors qu'elle n'était pas tenue par le taux de 4 % visé dans l'accord donné sous les réserves d'usage qui restait à définir, il ne peut être utilement reproché à la Banque d'avoir mis fin à la poursuite des négociations en cours au motif du taux erroné d'endettement ; (...) qu'au demeurant le préjudice tel qu'invoqué par les emprunteurs qui se plaignent d'avoir contracté au final à des conditions moins avantageuses à un taux de 4,52 % sur 25 ans, n'est pas imputable à une faute du CIC Lyonnaise de Banque mais au désaccord des parties sur le taux d'intérêt de l'emprunt qui restait à définir »

ET AUX MOTIFS ADOPTES DES PREMIERS JUGES QU' «(...) il convient de constater que José X... et Marina Y... ne rapportent pas la preuve qui leur incombe de leur prétention selon laquelle la SA CIC Lyonnaise de Banque aurait commis une faute en leur refusant l'octroi d'un prêt immobilier ; Qu'en effet, ils se contentent de procéder par affirmations péremptoires et par déductions lesquelles ne peuvent suffire au tribunal pour apprécier du bien fondé de leurs prétentions et faire droit à leurs demandes d'indemnisations pour des montants importants ; Qu'il convient de rappeler qu'un établissement bancaire n'est pas tenu de consentir l'octroi d'un prêt immobilier et ce, même s'il avait préalablement donné un accord de principe en ce sens ; Qu'il lui appartient d'instruire le dossier qui lui est présenté et d'apprécier le risque qu'il prend à l'octroi d'un prêt compte tenu des documents soumis par les demandeurs au prêt ; Qu'enfin, les demandeurs ne versent aux débats aucun élément justifiant des préjudices qu'ils allèguent, à l'exception de documents relatifs aux frais d'acquisition ou de location des logements qu'ils occupent séparément et dont ils assument la charge en contrepartie de la jouissance de ces biens ; Qu'en conséquence, de la carence des demandeurs dans l'administration de la preuve, il y a lieu de les débouter de l'intégralité de leurs demandes ;

ALORS QUE 1°) l'accord de principe obligeant à poursuivre une négociation en cours afin d'aboutir à la conclusion d'un contrat dont l'objet est déjà déterminé de façon partielle, comporte l'engagement de ne pas remettre en cause certains acquis de la discussion et de faire de son mieux pour mener à bien la négociation sur la conclusion du contrat projeté ; que les parties ne sauraient unilatéralement revenir sur les éléments acquis de la discussion ayant donné lieu à un accord et ce d'autant moins en invoquant une raison propre à l'auteur de la rupture ; que l'accord donné par le CIC, le 4 juin 2007, sous la seule condition de « l'obtention d'un CDI pour Mle Y... », condition remplie dès le 11 juillet suivant par la production de l'attestation dudit CDI, portait notamment sur un « prêt modulable », d'un « Montant : 335.000 Euros », sur une « Durée : 264 mois », au Taux (hors ass) : 4 % » qu'en considérant dès lors que la « Banque était en droit, alors que les conditions de taux d'emprunt étaient modifiées à la hausse », soit pour un motif de rentabilité propre au CIC, « de proposer aux emprunteurs un taux définitif de 4,50 % au lieu de 4% » (arrêt attaqué p. 5 , § 6), la Cour d'appel a méconnu la force contractuelle de l'accord de principe donné par la Banque, et violé les dispositions des articles 1101 et 1147 du Code civil ;

ALORS, QUE 2°) l'accord de principe fait naître une obligation contractuelle de négocier de bonne foi et de ne pas tromper la confiance légitime de son partenaire ; qu'il y a abus du droit de rompre des pourparlers dès lors que celle-ci a pour cause des motifs fallacieux ; qu'en l'espèce les emprunteurs avaient pu légitimement croire en la conclusion probable du contrat de prêt dès lors qu'ils avaient répondu à la seule condition émise, soit la production d'une attestation de CDI de Mademoiselle Y..., ainsi qu'ils le faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel (p. 5, § 8 au dernier et p. 6, § 1 à 5) ; que la Cour d'appel a cependant considéré que la Banque pouvait mettre fin à la poursuite des négociations en cours motif pris du taux d'endettement de Monsieur X... et de Mademoiselle Y... cependant qu'il ressortait de ses propres constatations qu'après le refus des emprunteurs d'accepter un taux revu à la hausse de 4,50 %, la banque avait pris comme prétexte leur taux d'endettement lequel s'est, de surcroît, révélé erroné, (arrêt attaqué p. 5, § 7 et pénultième), pour justifier son refus d'octroi du prêt ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard des articles 1101, 1134 et 1147 du Code civil ;

ALORS, QUE 3°) nul ne peut se contredire au détriment d'autrui ; qu'engage sa responsabilité contractuelle celui qui, après avoir donné un accord à certaines conditions ultérieurement remplies, en modifie les termes alors même que l'autre partie était raisonnablement fondé à considérer l'offre qui lui était faite comme irrévocable et qu'il a agi en conséquence ; qu'en l'espèce les emprunteurs avaient pu légitimement croire en la conclusion probable du contrat de prêt dès lors qu'ils avaient répondu à la seule condition émise, soit la production d'une attestation de CDI de Mademoiselle Y..., ainsi qu'ils le faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel (p. 5, § 8 au dernier et p. 6, § 1 à 5) ; que les emprunteurs se sont dès lors eux-mêmes engagés et ont accepté le contrat de vente immobilière qui leur était proposé ; qu'en disant que la Banque pouvait mettre fin à la poursuite des négociations en cours motif pris du taux d'endettement de Monsieur X... et de Mademoiselle Y... cependant qu'il ressortait de ses propres constatations qu'après le refus des emprunteurs d'accepter un taux revu à la hausse de 4,50 %, la banque avait pris comme prétexte leur taux d'endettement lequel s'est, de surcroît, révélé erroné, (arrêt attaqué p. 5, § 7 et pénultième), pour justifier son refus d'octroi du prêt; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard des articles 1101, 1134 et 1147 du Code civil ;

ALORS QUE 4°) les circonstances rendant abusive la rupture des pourparlers, justifient la réparation du préjudice subi par la victime de la rupture ; que la Cour d'appel a débouté purement et simplement Monsieur X... et Mademoiselle Y... de leur demande de dommages et intérêts cependant que la confiance légitime dans laquelle la Banque les avait entretenus de la prochaine obtention d'un crédit, conformément à son accord de principe donné le 4 juin 2007, leur a fait perdre une chance de traiter avec un autre banquier à des conditions avantageuses et, a engendré des dépenses de logement supplémentaires jusqu'à l'acquisition du bien financé ainsi qu'ils le faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel (p. 11, § 5 au dernier et p. 12, § 1 à 3), qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions des articles 1134 et 1147 du Code civil.

ECLI:FR:CCASS:2015:CO00521

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 13 février 2014