

**Cour de cassation**

**chambre commerciale**

**Audience publique du 10 janvier 2012**

**N° de pourvoi: 10-26149**

Non publié au bulletin

**Cassation partielle**

**Mme Favre (président), président**

Me Le Prado, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le 5 mai 2007, M. X... et Mme Y... ont signé un compromis 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 juin 2007, la banque a notifié son refus d'octroyer le prêt sollicité en invoquant un taux d'endettement excessif ; que M. X... et Mme Y... ont assigné la banque en responsabilité et demandé la réparation de leurs préjudices ;

Attendu que pour condamner la banque à payer à M. X... et Mme Y... une certaine somme, l'arrêt retient qu'en formulant un accord de principe "sous les réserves d'usage", pour un prêt dont le montant, la durée, le taux, les frais de dossier sont spécifiés, la banque s'est engagée à formuler une offre conforme à ces éléments et qu'elle était tenue de poursuivre, de bonne foi, la négociation sur les autres éléments accessoires, nécessaires à la formulation de la convention de prêt ; qu'il retient encore que la banque n'a pas respecté cette obligation en mettant fin aux discussions au motif, fallacieux, d'un taux d'endettement trop élevé ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors qu'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 celle-ci à poursuivre, de bonne foi, les négociations en cours, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

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

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a rejeté les demandes en paiement de dommages-intérêts formées au titre du retard dans la régularisation du compromis et de la mauvaise foi, l'arrêt rendu le 16 septembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur les autres points, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

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

Vu 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, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du dix janvier deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils pour la société Lyonnaise de banque

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR condamné la société LYONNAISE DE BANQUE à payer à Monsieur X... et à Mademoiselle Y... la somme de 40.000 € ;

AUX MOTIFS QU'« en formulant un accord de principe "sous les réserves d'usage", la banque, qui n'avait donné des indications précises que sur certaines des modalités du crédit, était seulement tenue de poursuivre de bonne foi les négociations sur les éléments de la convention qui n'étaient pas encore déterminés ; qu'elle n'a pas respecté cette obligation en mettant fin aux discussions au motif, fallacieux, d'un taux d'endettement trop élevé ; qu'il résulte, en effet, des pièces versées aux débats que le ratio d'endettement qui s'élevait à 35 % dans la demande de financement a été estimé à 42,71 % par la banque, au moyen d'artifices qui n'étaient destinés qu'à accroître son montant ; c'est ainsi, qu'alors que la demande de financement a pris en compte un abattement de 20 % sur les revenus

fonciers, ce dont la banque avait connaissance lorsqu'elle a donné son accord de principe, l'abattement a été porté, sans justification, à 25 % dans le calcul auquel elle a procédé ; que le calcul des revenus fonciers est incohérent puisque pour les revenus de Mademoiselle Y... la banque a pris en compte, avant abattement, le montant du loyer et des charges et que pour les revenus de M. X... elle n'a pris en compte, avant abattement, que le montant du loyer initial, sans tenir compte de la provision pour charge et de la revalorisation du loyer ; que le taux d'endettement a été estimé à 42,71 %, alors que sur la base des données chiffrées prises en compte par la banque, il n'est que de 41,14 % ; que si la faute commise dans l'exercice du droit de rupture unilatérale des pourparlers précontractuels n'est pas la cause du préjudice consistant dans la perte d'une chance de bénéficier des avantages financiers que permettait d'espérer la conclusion du contrat, il n'en est pas de même lorsque l'auteur de la rupture fautive avait donné un accord de principe sur les éléments essentiels du contrat ; qu'en déclarant qu'un accord de principe est "marqué" pour un prêt dont le montant, la durée, le taux, les frais de dossiers sont spécifiés, la société LYONNAISE DE BANQUE s'est engagée à formuler une offre conforme à ces éléments et elle était tenue de poursuivre, de bonne foi, la négociation sur les autres éléments accessoires, nécessaires à la formation de la convention de prêt ; que la rupture fautive des discussions a causé aux appelants la perte d'une chance d'avoir pu bénéficier d'un taux d'intérêt avantageux (4 %) au regard de celui qui leur a été consenti par un autre établissement de crédit (4,52 %) et d'avoir pu bénéficier d'une durée d'amortissement de 22 ans pour des mensualités de 19.016 € au lieu de 25 ans pour des mensualités de 1.865,84 €, ce dont il résultait une charge moindre au titre des intérêts et de l'assurance ; que le préjudice résultant d'une perte de chance n'est qu'à la mesure de la chance perdue sans qu'il puisse être égal à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée (65.333,68 € selon le calcul des appelants non contesté par la banque, ce montant devant être pondéré par la circonstance que les mensualités du prêt refusé étant sensiblement équivalentes à celles du prêt consenti, le surcoût ne sera supporté qu'entre la 22ème et la 25ème année d'amortissement, soit à une époque où l'érosion monétaire aura produit effet) ; qu'au regard des circonstances de l'espèce, le préjudice doit être fixé à la somme de 40.000 € » ;

ALORS D'UNE PART QU'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 celle-ci à poursuivre, de bonne foi, les négociations en cours ; qu'en tenant pour acquis que la société LYONNAISE DE BANQUE s'était engagée à formuler une offre de prêt conforme aux modalités mentionnées dans sa lettre du 4 juin 2007 pour limiter sa liberté de négociation aux « seuls autres éléments accessoires de la convention qui n'avaient pas été déterminées», la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QUE la banque qui donne un accord de principe sous les réserves d'usage, se doit d'instruire la demande de financement et est libre de la refuser lorsque l'endettement des emprunteurs lui apparaît trop élevé ; qu'en qualifiant ce motif de «fallacieux », au prétexte que le ratio d'endettement de 42,71 % retenu par la banque était différent de celui évalué à 35 % dans la demande de financement, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

ALORS EN OUTRE QU'une banque saisie d'une demande de financement d'un bien immobilier se doit de tenir compte de l'étendue de l'endettement de l'emprunteur et

partant, de chiffrer avec précision, l'incidence du coût total du prêt sollicité ; qu'il ressort des propres conclusions de Monsieur X... et de Mademoiselle Y... que pour évaluer à 42,71 % le taux de leur endettement, la société LYONNAISE DE BANQUE avait pris comme base de calcul la mensualité de remboursement du prêt, assurance comprise ; qu'en énonçant que le ratio d'endettement retenu par la banque l'avait été « au moyen d'artifices qui n'étaient destinés qu'à accroître son montant », de sorte que le motif tiré de l'état d'endettement était « fallacieux », la Cour d'appel a, de nouveau, violé l'article 1382 du Code civil ;

ALORS ENFIN QU'en l'absence de contrat de prêt dûment souscrit, les circonstances constitutives d'une faute dans l'exercice du droit de rupture des pourparlers pré contractuels ne sont pas la cause du préjudice résultant dans la perte d'une chance de bénéficier des avantages financiers que permettait d'espérer la conclusion du contrat ; qu'en écartant l'application de cette règle au prétexte que la société LYONNAISE DE BANQUE aurait donné un accord de principe sur les éléments essentiels du contrat, avant la rupture des discussions, la Cour d'appel a derechef, violé l'article 1382 du Code civil.

**Décision attaquée** : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 16 septembre 2010