



## **Information PRO 2023 n°10 – 30012023 – Arrêt Cour de cassation construction de maison individuelle**

**Dans un arrêt en date du 11 janvier 2023, La 3<sup>ème</sup> Chambre civile de la Cour de Cassation condamne, dans le cadre de la construction d'une maison individuelle, un organisme bancaire pour manquement à son obligation d'information (notamment sur l'obligation d'obtention d'une garantie de livraison) et de mise en garde, engageant ainsi sa responsabilité.**

La Cour de cassation était saisie d'un dossier de construction de maison individuelle non conforme à la loi car sans garantie de livraison de la maison.

Le constructeur ayant abandonné le chantier, le client s'était plaint que la banque lui avait octroyé un crédit au vu d'un contrat qui ne contenait pas les protections imposées par la loi. La justice lui a donné raison. Le banquier ne peut pas s'estimer en règle parce qu'il aurait averti l'emprunteur en insérant une clause dans son contrat pour lui rappeler qu'il courait un risque en choisissant un contrat de construction moins cher mais non conforme aux exigences de la loi.

En agissant ainsi, le banquier a fait perdre à son client la garantie d'exécution des travaux aux prix et délais convenus, et la garantie que la construction serait achevée en cas de défaillance du constructeur choisi, ont rappelé les magistrats.

## **Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 11 janvier 2023, 21-18.045, Inédit**

### **Cour de cassation - Chambre civile 3**

- N° de pourvoi : 21-18.045
- ECLI:FR:CCASS:2023:C300020
- Non publié au bulletin
- Solution : Rejet

Audience publique du mercredi 11 janvier 2023

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry, du 09 juillet 2020

### **Président**

Mme Teiller (président)

### **Avocat(s)**

**Texte intégral**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 11 janvier 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 20 F-D

Pourvoi n° Y 21-18.045

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 11 JANVIER  
2023

M. [G] [W], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° Y 21-18.045 contre l'arrêt rendu le 9 juillet 2020 par la cour d'appel de Chambéry (2e chambre), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [J] [P], épouse [W], domiciliée [Adresse 2],

2°/ au Crédit immobilier de France développement, société anonyme, dont le siège est [Adresse 3],  
venant aux droits de la société Crédit immobilier de France Rhône-Alpes-Auvergne,

défendeurs à la cassation.

La société Crédit immobilier de France développement a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son 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 ;

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Boyer, conseiller, les observations de la SCP Sevaux et Mathonnet, avocat de M. [W], de la SCP Piwnica et Molinié, avocat du Crédit immobilier de France développement, après débats en l'audience publique du 22 novembre 2022 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.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 9 juillet 2020), M. et Mme [W] ont conclu avec la société Bati Sud-Est un contrat portant sur la construction d'une maison d'habitation. Pour financer les travaux, ils ont contracté deux prêts notariés auprès de la société Crédit immobilier de France développement (la société CIFD).

2. Le chantier ayant été interrompu, malgré plusieurs mises en demeure infructueuses des maîtres de l'ouvrage, M. [W] a assigné la société CIFD en indemnisation de ses préjudices.

#### Examen des moyens

Sur le moyen, pris en ses première et troisième branches, du pourvoi incident, ci-après annexé

3. 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 ces griefs qui sont irrecevables.

Sur le moyen, pris en sa deuxième branche, du pourvoi incident, dont l'examen est préalable

#### Enoncé du moyen

4. La société CIFD fait grief à l'arrêt de dire qu'elle a commis une faute dans l'octroi des prêts ayant entraîné une perte de chance de 50 % pour M. et Mme [W] de ne pas contracter et de la condamner à payer à M. [W] des sommes au titre des préjudices matériel et moral, alors « que satisfait à son obligation de mise en garde, le prêteur de deniers qui émet deux offres de prêt puis deux contrats sous seing privé de prêt portant une clause claire et précise avertissant l'emprunteur que le contrat de construction souscrit par ce dernier ne lui permet pas de bénéficier de la protection instituée par les articles L. 230-1 et suivants et les articles R. 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation relatifs aux contrats de construction de maison individuelle, et notamment, de la garantie de livraison à prix et délais convenus, et précisant que l'emprunteur a été informé des conséquences préjudiciables que pouvait entraîner ce défaut de protection légale ; qu'en se bornant à énoncer, pour dire que le CIFD avait manqué à son obligation d'information et de mise en garde et engagé sa responsabilité, que la clause d'information sur l'absence de garantie ne suffisait pas à l'exonérer de sa responsabilité, sans préciser pour quel motif la clause était insuffisante, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1147 du code civil, dans leur rédaction applicable. »

#### Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a retenu, d'une part, que le contrat conclu par M. et Mme [W] et la société Bati Sud-Est était un contrat de construction de maison individuelle et qu'une consultation, même rapide, du marché et du descriptif des lots suffisait à un banquier normalement diligent, professionnel du

financement de la construction, pour s'apercevoir que la réglementation s'appliquant à un tel contrat n'était pas respectée et, d'autre part, qu'il ne pouvait être suppléé aux carences du contrat par l'insertion dans les actes de prêt d'une clause indiquant à l'emprunteur qu'il ne bénéficiait pas des garanties afférentes au contrat de construction de maison individuelle.

6. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

Sur le moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

7. M. [W] fait grief à l'arrêt de limiter à une certaine somme la condamnation de la société CIFD au titre du préjudice matériel, alors :

« 1°/ qu'il existe un lien de causalité entre le manquement du banquier à son devoir d'information et de conseil quant à l'absence de garantie de livraison et le coût des emprunts souscrits pour faire face aux travaux nécessaires à l'achèvement de la construction ; que, pour déterminer l'étendue du préjudice subi par les époux [W], la cour d'appel a pris en considération les frais financiers supplémentaires afférents au seul prêt de 72 218 euros au motif que « les autres prêts dont il est fait état sont postérieurs » ; qu'en se déterminant par ce motif inopérant, lorsqu'il lui appartenait de rechercher si ces prêts n'avaient pas été conclus pour faire face aux travaux nécessaires à l'achèvement de la construction, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard des articles 1147 et 1151 du code civil, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

2°/ que s'ils avaient reçu les conseils appropriés, Monsieur [W] et son épouse auraient pu, soit renoncer à souscrire le prêt, soit régulariser un contrat de construction de maison individuelle avec garantie de livraison ; qu'ayant constaté que le préjudice allégué ressortait aux sommes qu'ils avaient exposées du fait de l'absence de garantie de livraison, la cour d'appel qui a ainsi mis en évidence que le préjudice allégué et effectivement subi par Monsieur [W] consistait en la perte de chance de régulariser un contrat de construction de maison individuelle avec garantie de livraison, ne pouvait apprécier l'étendue de ce préjudice au regard de la probabilité qu'auraient eu les emprunteur « de n'avoir pas contracté les deux prêts souscrits » ; qu'en statuant par un tel motif inopérant, sans rechercher quelle était la probabilité qu'ils aient pu régulariser un contrat de construction de maison individuelle avec garantie de livraison, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

8. D'une part, c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation du préjudice subi par M. [W] que la cour d'appel a considéré que le coût de certains prêts souscrits par lui ne devait pas être pris en compte pour l'évaluation de ce préjudice.

9. D'autre part, ayant retenu que le préjudice allégué par M. [W] résultait de l'absence de garantie de livraison et que le prix de la villa à construire avait été fixé à un montant inférieur à celui qu'il aurait été dans un contrat de construction de maison individuelle, ce qui constituait pour un emprunteur une incitation sérieuse à vouloir prendre le risque de renoncer à la garantie de livraison, elle a légalement justifié sa décision d'évaluer à 50 % la perte de chance de bénéficier de cette garantie.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne M. [W] aux dépens du pourvoi principal et la société Crédit immobilier de France

développement à ceux du pourvoi incident ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze janvier deux mille vingt-trois.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Sevaux et Mathonnet, avocat aux Conseils, pour M. [W]

Monsieur [W] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné la société Crédit Immobilier de France Développement à lui payer la seule somme de 51 380,16 euros au titre de son préjudice matériel ;

Alors, d'une part, qu'il existe un lien de causalité entre le manquement du banquier à son devoir d'information et de conseil quant à l'absence de garantie de livraison et le coût des emprunts souscrits pour faire face aux travaux nécessaires à l'achèvement de la construction ; que, pour déterminer l'étendue du préjudice subi par les époux [W], la cour d'appel a pris en considération les frais financiers supplémentaires afférents au seul prêt de 72 218 euros au motif que « les autres prêts dont il est fait état sont postérieurs » ; qu'en se déterminant par ce motif inopérant, lorsqu'il lui appartenait de rechercher si ces prêts n'avaient pas été conclus pour faire face aux travaux nécessaires à l'achèvement de la construction, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard des articles 1147 et 1151 du code civil, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

Alors, d'autre part, que, s'ils avaient reçu les conseils appropriés, Monsieur [W] et son épouse auraient pu, soit renoncer à souscrire le prêt, soit régulariser un contrat de construction de maison individuelle avec garantie de livraison ; qu'ayant constaté que le préjudice allégué ressortait aux sommes qu'ils avaient exposées du fait de l'absence de garantie de livraison, la cour d'appel qui a ainsi mis en évidence que le préjudice allégué et effectivement subi par Monsieur [W] consistait en la perte de chance de régulariser un contrat de construction de maison individuelle avec garantie de livraison, ne pouvait apprécier l'étendue de ce préjudice au regard de la probabilité qu'auraient eu les emprunteur « de n'avoir pas contracté les deux prêts souscrits » ; qu'en statuant par un tel motif inopérant, sans rechercher quelle était la probabilité qu'ils aient pu régulariser un contrat de construction de maison individuelle avec garantie de livraison, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour la société Crédit immobilier de France développement

Le Crédit Immobilier de France Développement fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit qu'il avait commis une faute dans l'octroi des prêts ayant entraîné une perte de chance de 50% pour les époux [W] de ne pas contracter et de l'AVOIR en conséquence condamné à payer à M. [W] la somme de 51.380,16 euros au titre du préjudice matériel et celle de 10.000 euros au titre du préjudice moral ;

1/ ALORS QUE la banque dispensatrice de crédit, qui n'a pas à s'immiscer dans les affaires de son client pour apprécier l'opportunité des opérations auxquelles il procède, est tenue non d'une obligation de conseil envers les emprunteurs, sauf si elle en a pris l'engagement, mais seulement d'une obligation d'information sur les caractéristiques du prêt qu'elle leur propose de souscrire afin de leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause, ainsi que d'une obligation de mise en garde sur le risque lié à

l'endettement ; qu'en retenant que le CIFD avait manqué envers les emprunteurs à son obligation d'information et de mise en garde sur l'absence de garantie de livraison de l'entrepreneur, quand elle avait attiré l'attention de ces derniers dans les deux offres de prêts puis dans les deux actes sous seing privé de prêt sur le fait que l'emprunteur ne bénéficiait pas de la protection instituée par les articles L.230-1 et suivants et les articles R 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation relatifs aux contrats de construction de maison individuelle, et notamment, de la garantie de livraison à prix et délais convenus, et les avait informés des conséquences préjudiciables que pouvait entraîner ce défaut de protection légale, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction applicable ;

2/ ALORS QUE satisfait à son obligation de mise en garde, le prêteur de deniers qui émet deux offres de prêt puis deux contrats sous seing privé de prêt portant une clause claire et précise avertissant l'emprunteur que le contrat de construction souscrit par ce dernier ne lui permet pas de bénéficier de la protection instituée par les articles L.230-1 et suivants et les articles R. 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation relatifs aux contrats de construction de maison individuelle, et notamment, de la garantie de livraison à prix et délais convenus, et précisant que l'emprunteur a été informé des conséquences préjudiciables que pouvait entraîner ce défaut de protection légale ; qu'en se bornant à énoncer, pour dire que le CIFD avait manqué à son obligation d'information et de mise en garde et engagé sa responsabilité, que la clause d'information sur l'absence de garantie ne suffisait pas à l'exonérer de sa responsabilité, sans préciser pour quel motif la clause était insuffisante, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1147 du code civil, dans leur rédaction applicable ;

3/ ALORS en tout état de cause QUE seul peut être mis à la charge de l'auteur d'une faute le préjudice qui, sans ce manquement, aurait pu être évité ; qu'en retenant, pour condamner le CIFD à réparer le préjudice constitué de la perte de chance de ne pas contracter, que la banque avait manqué à son obligation d'information et de mise en garde, engageant ainsi sa responsabilité, cependant qu'elle constatait que le notaire avait pris le soin de mentionner dans l'acte authentique de prêt qu'il avait informé expressément les époux [W] de l'absence de garantie de livraison malgré son caractère obligatoire, ce dont il résultait que la faute de la banque, à la supposer constituée, ne pouvait être la cause du préjudice, les emprunteurs ayant été suffisamment informés par le notaire de l'absence de garantie de livraison et ayant déclaré accepter le risque en découlant, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause.ECLI:FR:CCASS:2023:C300020