

Le : 09/12/2014

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 26 novembre 2014

N° de pourvoi: 13-23033

ECLI:FR:CCASS:2014:C101394

Non publié au bulletin

Cassation partielle

Mme Batut (président), président

SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Fabiani et Luc-Thaler, SCP Gatineau et Fattaccini,
avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu selon l'arrêt attaqué, que par acte notarié du 30 mars 2004, la société Entenial, aux droits de laquelle vient le Crédit foncier de France (le Crédit foncier) a consenti un prêt immobilier à la société civile immobilière Persepolis (la SCI) ; que soutenant notamment que le taux effectif global figurant dans l'acte de prêt était erroné, la SCI a assigné le Crédit foncier en annulation de la stipulation d'intérêts ;

Sur la recevabilité du moyen, contestée par la défense :

Attendu que les époux X... soutiennent que le moyen tiré de l'absence d'irrégularité du taux effectif global est nouveau et que, mélangé de fait et de droit, il ne peut être invoqué pour la première fois devant la Cour de cassation ;

Mais attendu que ce moyen qui invoque un vice résultant de l'arrêt lui-même, indécélable avant son prononcé, n'est pas susceptible d'être argué de nouveauté ;

Mais sur le moyen, pris en sa première branche :

Vu les articles R. 313-1 et L. 313-1 du code de la consommation, dans leur rédaction applicable en la cause, ensemble l'article 1907 du code civil ;

Attendu que pour accueillir la demande et condamner le Crédit foncier à restituer la différence entre les intérêts perçus et ceux calculés au taux légal, l'arrêt, après avoir constaté que le taux effectif global du prêt était erroné pour avoir été calculé sur la somme de 12 300 euros correspondant à l'estimation des frais hypothécaires et notariés et des débours contenue dans l'offre de crédit, alors que le coût réel de ces frais, qui pouvait être déterminé et chiffré, s'élevait à la somme de 11 126, 81 euros, retient qu'il importe peu que la différence entre le coût estimé et le coût réel soit modeste dès lors qu'il est démontré que le taux effectif global est erroné ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le Crédit foncier soutenait dans ses conclusions, sans être contredit sur ce point, que l'estimation erronée des frais d'acte n'avait engendré qu'une erreur de « 0. 0017 », de sorte que l'écart entre le taux effectif global mentionné dans le contrat de crédit et le taux réel était inférieur à la décimale prescrite par l'article R. 313-1 du code de la consommation, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen :

CASSE ET ANNULE mais seulement en ce qu'il a jugé erroné le taux effectif global mentionné dans l'acte de prêt en date du 30 mars 2004, annulé la stipulation d'intérêts insérée au contrat de prêt passé à l'étude de M. Y..., notaire à Nice, du 30 mars 2004, entraînant la substitution au taux conventionnel du taux légal à compter de la conclusion du prêt et condamné le Crédit foncier de France à régler à la SCI Persepolis la différence entre les intérêts contractuels réglés depuis le mois de mars 2004 et les intérêts au taux légal, l'arrêt rendu le 20 juin 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ces 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 de Versailles ;

Condamne les défendeurs 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, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six novembre deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils pour le Crédit foncier de France

Il est reproché à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR jugé erroné le TEG mentionné dans l'acte de prêt, annulé la stipulation d'intérêts insérée au contrat de prêt passé à l'étude de Me Y..., notaire à NICE, du 30 mars 2004, entraînant la substitution au taux conventionnel du taux légal à compter de la conclusion dudit prêt ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « c'est par une analyse rigoureuse des textes applicables, ce qui exclut les dispositions de l'article R. 313-1 du code de la consommation issues du décret du 1er février 2011 inapplicable au prêt en cause souscrit le 30 mars 2004, que les premiers juges ont considéré, à bon droit, que le taux effectif global est erroné pour avoir été calculé sur l'estimation des frais hypothécaires et notariés et des débours indiquée dans l'offre de prêt du 12 mars 2007 à la somme de 12. 300 euros et repris en l'état dans l'acte de prêt notarié sans tenir compte de leur coût réel qui pouvait alors être précisément déterminé et chiffré ; que, même si le CREDIT FONCIER DE FRANCE justifie en appel du coût réel des frais, commissions, rémunérations de toute nature directe ou indirecte y compris ceux payés ou dus à des intermédiaires et des débours par la production d'une facture du notaire rédacteur de l'acte du 6 mars 2012 d'un montant de 11. 126, 81 euros, il est démontré que cette facture n'a pas été prise en compte dans le calcul du taux effectif global qui a été calculé sur l'estimation faite dans la proposition de prêt au mépris des dispositions légales et contractuelles qui font mention du coût réel qui n'est pas identique ; que le calcul du taux effectif global de 4, 40 % mentionné dans l'acte de prêt est nécessairement inexact ; qu'il est indifférent que la différence entre le coût estimé et le coût réel soit modeste dès lors qu'il est démontré que le taux effectif global est erroné ; que c'est pertinemment, par des motifs que la cour adopte, que les premiers juges ont sanctionné le caractère erroné du taux effectif global constaté par la substitution du taux légal au taux contractuel, sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres griefs articulés à l'encontre du taux effectif global » ;

ET AUX MOTIFS NON CONTRADICTOIRES ADOPTES QU'« aux termes de l'article L. 313-4 du code monétaire et financier, dans tous les cas, pour la détermination du taux effectif global du prêt, sont ajoutés aux intérêts les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, y compris ceux qui sont payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels ; que, toutefois, pour l'application des articles L. 312-4 à L. 312-8 du code de la consommation, les charges liées aux garanties dont les crédits sont éventuellement assortis ainsi que les honoraires d'officiers ministériels ne sont pas compris dans le taux effectif global défini ci-dessus, lorsque leur montant ne peut être indiqué avec précision antérieurement à la conclusion définitive du contrat ; que le taux effectif global de 4, 40 % l'an mentionné en l'espèce par l'acte authentique de prêt reprend le taux effectif global tel qu'indiqué aux termes de la proposition initiale de prêt immobilier datée du 30 mars 2004, et acceptée par la société civile immobilière PERSEPOLIS le 17 mars 2004, proposition annexée à l'acte du 30 mars 2004 et dont les stipulations et les conditions générales sont d'ailleurs littéralement rapportées dans l'acte notarié ; que, conformément à l'article 10 desdites conditions générales, aux termes duquel « le taux effectif global tient compte des charges financières stipulées (intérêts, frais d'ouverture de crédit, impôts et taxes), des cotisations d'assurance de groupe contre le décès, l'invalidité et l'incapacité si celle-ci est souscrite,

des frais d'acte et de constitution de garantie ainsi qu'honoraires et frais divers liés au prêt, sauf dans l'offre de prêt s'ils ne sont pas connus », n'est pas pris en compte dans la proposition de prêt le montant des frais d'inscription hypothécaire ; qu'il ressort en effet de l'article Coût total du prêt, à la page 3 de ladite proposition, que le taux effectif global de 4, 40 % ne comprend, à titre indicatif-dans la mesure où le taux conventionnel est variable et où certains frais sont estimés-, que les intérêts, les intérêts reportés, le coût de l'assurance de groupe auprès de la C. N. P., les frais d'ouverture de crédit et les frais d'acte ; que toutefois les frais d'inscription hypothécaire, garantie requise par le prêteur, étaient déterminables à la date de l'acte authentique de prêt ; que, néanmoins, ils n'ont pas été compris dans le taux effectif global, nonobstant la mention contraire figurant à l'article Déclarations relatives à l'usure, selon laquelle les parties et le notaire déclarent que tous les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directe ou indirecte, y compris ceux payés ou dus à des intermédiaires, et les débours réels ont été pris en considération pour le calcul du taux effectif global ressortant à 4, 40 % ; que la preuve de cette omission découle en effet de l'identité du taux effectif global retenu dans l'acte authentique avec le taux indiqué dans la proposition de prêt et calculé comme il est dit précédemment ; que le caractère erroné du taux effectif global entraîne la substitution à celui-ci du taux d'intérêt légal ; que cette substitution n'a toutefois pas pour corollaire la déchéance de la majoration de trois points du taux du prêt contractuellement prévue en cas de retard de paiement, ni la déchéance de la clause pénale de 7 % des sommes restant dues » ;

ALORS, D'UNE PART, QUE le taux effectif global est indiqué avec une précision d'au moins une décimale ; qu'est en conséquence exacte la mention d'un taux effectif global calculé en considération d'une estimation erronée de frais d'acte dépourvue d'incidence sur l'exactitude de la première décimale indiquée ; qu'en l'espèce, la cour relevait que le TEG avait été calculé sur la base de frais d'acte d'un montant de 12. 300 € alors qu'en réalité, lesdits frais s'étaient élevés à la somme de 11. 126, 81 € ; que le CREDIT FONCIER DE FRANCE exposait à cet égard et sans être contredit, que cette surévaluation des frais d'actes entraînait une différence de TEG s'établissant à 0, 0017 ; qu'en conséquence, en l'absence de modification de la première décimale, le TEG indiqué était exact de sorte qu'en concluant au caractère erroné de ce taux pour substituer le taux légal au taux conventionnel, la Cour d'appel a violé les articles R. 313-1 et L. 313-1 du Code de la consommation, dans leur rédaction applicable en la cause, ensemble l'article 1907 du Code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QU'au cas où l'indication du taux effectif global est arrondie à une décimale particulière, le chiffre de cette décimale est augmenté de 1 dès lors que le chiffre de la décimale suivante est supérieur à 5 ; qu'en l'espèce le taux effectif global était indiqué au chiffre arrondi de 4, 40 %, l'incidence de la surévaluation des frais d'actes étant de 0, 0017 ; qu'en conséquence, le taux exact était de 4, 3983, de sorte que présenté de manière arrondie à la deuxième décimale, il aurait nécessairement été de 4, 400 % ; qu'en conséquence, c'est à tort que la Cour d'appel a conclu à une indication erronée du taux effectif global et c'est ainsi qu'elle a violé les articles R. 313-1 et L. 313-1 du Code de la consommation dans leur rédaction applicable en la cause, ensemble l'article 1907 du Code civil ;

ALORS, DE TROISIEME PART, QU'est exact le calcul du taux effectif global en considération d'une évaluation des frais d'actes et d'hypothèque ; qu'en conséquence, en

déclarant le TEG erroné motif pris de ce qu'il avait été calculé en considération de frais d'actes évalués à 12. 300 ٫ et in fine d'un montant de 11. 126, 81 ٫, la Cour d'appel a violé les articles L. 313-1 du Code de la consommation et 1907 du Code civil ;

ALORS, DE QUATRIEME PART, QUE les dispositions qui imposent la mention écrite d'un TEG et la nullité qui les sanctionne ont été édictées dans le seul intérêt de l'emprunteur ; que ce dernier, lorsqu'il agit en nullité de la stipulation doit de surcroît justifier d'un intérêt certain à agir ; que tel n'est pas le cas des emprunteurs lorsque le TEG indiqué n'a pas pour effet de minorer le montant réel de leurs charges et ne les induit pas en erreur sur un éventuel surcoût ; qu'en conséquence, en prononçant la nullité de la stipulation d'intérêts insérée dans le prêt consenti aux époux X..., la Cour d'appel a violé les articles 1907 du Code civil et 31 du Code de procédure civile ;

ALORS, DE CINQUIEME PART, QU'en ordonnant, motif pris d'une erreur de 0, 0017 sur le montant du TEG, la substitution du taux légal au taux conventionnel, la Cour d'appel a prononcé une sanction en violation du principe de proportionnalité, ensemble de l'article 1er du Protocole additionnel n° 1 de la CESDH.

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 20 juin 2013