

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 30 juin 2015
N° de pourvoi: 14-17907**
Non publié au bulletin

Cassation

Mme Mouillard (président), président
SCP Gatineau et Fattaccini, SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. et Mme X... et M. Y... (les investisseurs) ont acquis de la SCI Plescop résidence Mary Flor, en état futur d'achèvement, divers biens immobiliers dans une « résidence-services » pour personnes âgées, qu'ils ont donnés à bail à la société Sermaf pour une durée de neuf ans ; que cette société ayant été défaillante puis mise en liquidation judiciaire, les investisseurs ont assigné en responsabilité la société Crédit industriel de l'Ouest, devenue CIC Ouest (la banque), et sa filiale, la société CM-CIC Agence immobilière Afedim (la société Afedim), qui leur avaient présenté le projet ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, pour retenir la responsabilité extra-contractuelle de la banque, l'arrêt, après avoir énoncé que les établissements de crédit proposant à leurs clients un investissement financier sont tenus à leur égard d'une obligation de mise en garde, sauf s'il s'agit d'investisseurs avertis, retient que le fait que M. et Mme X... soient ingénieur et cadre commercial n'en fait pas des investisseurs avertis, pas plus que M. Y... dont la qualité de loueur en meublé professionnel résulte de ce qu'il tient des chambres d'hôtes ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le banquier prestataire de services d'investissement n'est pas tenu d'un devoir de mise en garde à l'égard de son client, même non averti, s'il lui propose un investissement ne présentant aucun caractère spéculatif, ce qui est le cas de l'acquisition, en l'état futur d'achèvement, d'un ou plusieurs appartements dans une résidence-services pour personnes âgées en vue de leur location meublée à la société exploitant la résidence, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le moyen, pris en sa quatrième branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, pour statuer comme il fait, l'arrêt, après avoir relevé que la banque a remis aux investisseurs la plaquette publicitaire de la société Mary Flor faisant état d'un produit immobilier et financier insensible aux modes et aux fluctuations et vantant, outre le bénéfice d'une fiscalité avantageuse, la régularité des revenus locatifs garantis par un bail reconductible, retient encore que, même s'il n'est pas établi qu'elle était informée des difficultés rencontrées par la société Sermaf en 2006 et si les actes de vente en état futur d'achèvement et les baux ne garantissaient pas la régularité des revenus escomptés par les investisseurs, il n'est pas contesté que la banque n'a pas informé les investisseurs du risque que pourrait leur faire encourir une déconfiture du futur exploitant de la résidence titulaire du bail ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la banque n'était pas tenue de porter à la connaissance des investisseurs une circonstance connue de tous et dont ils pouvaient se convaincre par eux-mêmes, telle que la possible défaillance de la société locataire à payer régulièrement les loyers pendant une durée de neuf années, 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, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 29 janvier 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; remet, en conséquence, 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 Poitiers ;

Condamne M. et Mme X... et M. 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 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 trente juin deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat aux Conseils, pour la société Banque CIC Ouest et la société CM-CIC Agence immobilière Afedim

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné la société Banque CIC Ouest et la société CM-CIC Agence immobilière, Afedim à payer aux époux Pierre X... et Nathalie A... les sommes de 24. 500 € et 1. 500 €, et à M. Jean-François Y... les sommes de 13. 250 € et 1. 500 €.

AUX MOTIFS QUE les établissements de crédit qui proposent à leurs clients un investissement financier sont tenus à leur égard d'une obligation d'information, de conseil et de mise en garde sauf s'il s'agit d'investisseurs avertis ; qu'en l'espèce le fait que les époux X... soient ingénieur et cadre commercial n'en fait pas des investisseurs avertis pas plus que M. Y... dont la qualité de loueur en meublé professionnel résulte de ce qu'il tient des chambres d'hôtes ; qu'ils peuvent rechercher la responsabilité extra-contractuelle de la banque ; qu'on ne peut déduire du rapport du président de la Sermaf sur les opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2007 déposé au greffe du tribunal de commerce le 31 octobre 2008 que le CIC était informé à la fin 2006 des difficultés que cette société avait connues dans le courant de l'année 2006, aucun rapport sur les comptes de l'exercice de cette année n'ayant été alors déposé ; que la plaquette publicitaire de la société Mary Flor remise par le CIC fait état d'un produit immobilier et financier insensible aux modes et aux fluctuations, vante le bénéfice d'une fiscalité avantageuse, la régularité des revenus escomptés garantis par un bail reconductible, la disposition contractuelle de rachat du bien par l'exploitant et l'assurance, grâce à la régularité des revenus locatifs, de disposer d'un complément de revenus conséquent et revalorisé au moment de la retraite ; que si, ni les actes de vente en état futur d'achèvement ni les baux ne garantissent la régularité des revenus escomptés contrairement à ce qu'indique la plaquette publicitaire, il n'est pas contesté que la banque n'a pas informé les investisseurs ni ne les a mis en garde contre le risque que pourrait leur faire encourir une déconfiture du futur exploitant de la résidence titulaire du bail ; que le CIC ne peut reprocher à ses clients d'avoir fait confiance aux conseils qu'il leur donnait ; qu'au demeurant il a eu conscience de sa défaillance puisque son président-directeur général écrivait le 27 octobre 2009 qu'en raison des difficultés posées à un certain nombre d'investisseurs dont les loyers ne sont pas payés, il recherchait une issue satisfaisante pour tous, dans la stricte limite de la responsabilité de la banque ; que c'est dans ces conditions que la banque a accordé aux époux X... un report de deux ans du prêt avec suspension des intérêts et à M. Y... une autorisation de découvert de 20. 000 euros sans intérêts ; que c'est à raison que les consorts X... Y... reprochent aux établissements financiers un manquement à leur obligation d'information et de conseil ; que cependant ils ne démontrent pas que, mieux informés, ils auraient renoncé à acquérir les appartements ; qu'ils ne produisent aucun élément financier ou autre au soutien de leur affirmation selon laquelle si le CIO et Afedim avaient correctement exécuté leur obligation de conseil, ils n'auraient pas procédé à l'investissement considéré ; qu'il demeure une incertitude sur la décision qu'ils auraient prise de sorte que leur préjudice, qui est né du défaut de paiement des loyers consiste en une perte de chance que la cour estime à la moitié ; qu'il résulte des avenants aux baux du 26 juillet 2013 que la société Pierreval investissement, preneur de l'exploitation de la résidence Mary Flor Vannes, s'est engagée à payer les loyers à compter du 1er janvier 2012 selon des modalités définies aux avenants ; qu'il en résulte que les loyers impayés avant le 1er janvier 2012 ne seront pas pris en charge soit pour les époux X... la somme de 48. 918, 30 € TTC et pour M. Y... celle de 26. 486, 90 € TTC ; que, compte tenu du coefficient de perte de chance retenu ci-dessus, il sera alloué à titre de dommages-intérêts aux époux X... la somme arrondie de 24. 500 euros et à M. Y... celle de 13. 250 euros ; que les époux X... et M. Y..., clients réguliers du CIO, financeur du projet, se sont trouvés devant de grandes difficultés et ont dû gérer les défauts de paiement du preneur à compter du début de l'année 2009 ce qui n'a trouvé de solution partielle que par les accords signés avec le CIC en mai 2010 pour les époux X... et en octobre 2010 pour M. Y... ; qu'ils en ont nécessairement subi un préjudice moral qui sera indemnisé par l'allocation d'une somme de 1. 500 euros ;

1) ALORS QUE le banquier, prestataire de services d'investissement, n'est pas tenu d'un devoir de mise en garde à l'égard de son client, même non averti, s'il lui propose un investissement ne présentant aucun caractère spéculatif ; qu'en l'espèce, il résulte des propres énonciations des juges du fond que l'investissement proposé consistait dans l'acquisition d'un ou plusieurs appartements dans une résidence-services pour personnes âgées, en l'état futur d'achèvement, puis dans leur location meublée à la société

exploitant la résidence, de sorte qu'il ne présentait aucun caractère spéculatif ; qu'en considérant pourtant, pour retenir la responsabilité de la société Banque CIC Ouest et de la société CM-CIC Agence immobilière, Afedim, que la banque n'avait pas informé les investisseurs, ni ne les avait mis en garde contre le risque que pourrait leur faire encourir une déconfiture du futur exploitant de la résidence titulaire du bail, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

2) ALORS QU'en toute hypothèse, en retenant que la banque était tenue de mettre en garde les investisseurs contre le risque que pourrait leur faire encourir une déconfiture du futur exploitant de la résidence titulaire du bail, sans rechercher, comme il lui était demandé, si l'investissement n'était pas dépourvu de caractère spéculatif, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

3) ALORS QUE le banquier, prestataire de services d'investissement, n'est pas, en cette seule qualité, tenu d'un devoir de conseil à l'égard de son client, fût-il non averti, sauf engagement contractuel en ce sens, non invoqué en l'espèce ; qu'il s'ensuit qu'en retenant que la société Banque CIC Ouest et la société Afedim auraient manqué à leur obligation de conseil, la cour d'appel a de nouveau violé l'article 1382 du code civil ;

4) ALORS, DE SURCROÏT, QUE l'obligation d'information et de conseil ne s'applique pas aux faits qui sont de la connaissance de tous ou qui sont connus du créancier de l'obligation ; qu'en l'espèce, les époux X..., respectivement ingénieur et cadre commercial, et M. Jean-François Y..., loueur en meublé professionnel, ne pouvaient ignorer qu'un bail assure des revenus réguliers, sauf lorsque le locataire est défaillant ; qu'en l'espèce, après avoir constaté qu'il n'était pas établi que la société Banque CIC Ouest était informée à la fin 2006 des difficultés que la société Sermaf avait connues au cours de l'année, la cour d'appel a cependant considéré que la banque avait commis une faute en n'informant pas les investisseurs et en ne les mettant pas en garde contre le risque que pourrait leur faire encourir une déconfiture du futur exploitant de la résidence titulaire du bail ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a encore violé l'article 1382 du code civil ;

5) ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QU'en se fondant sur les grandes difficultés rencontrées par M. Jean-François Y... et les époux X..., suite au défaut de paiement des loyers, pour considérer qu'ils avaient nécessairement subi un préjudice moral, quand leur préjudice moral ne pouvait se déduire de ces seules difficultés financières, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2015:CO00641

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 29 janvier 2014