



contact@lexcontractus.fr
12 avenue de Tivoli - 33110 Le Bouscat
05 56 44 40 56

ACTUALITÉS JUILLET 2019

DROIT DES CONTRATS



Rédacteur :



Maître Cédric BERNAT

Docteur en Droit – Avocat

Membre de l'IDABB (Institut de Droit des Affaires du Barreau de Bordeaux)

Membre de l'AFDM (Association Française du Droit Maritime)

Première partie.

LE JUGE, SON POUVOIR ET SON DEVOIR D'INTERPRÉTATION

1. ATTENTION AUX CLAUSES AMBIGUËS : LE DEVOIR DES JUGES, DE RECHERCHER LA COMMUNE INTENTION DES PARTIES

La Chambre commerciale et la Première Chambre civile de la Cour de cassation, dans deux arrêts récents, viennent de rappeler aux Juges des tribunaux et Cours d'appel, qu'ils doivent veiller à détecter les clauses ambiguës, et à rechercher si besoin, quelle était la commune intention des parties.

1er arrêt : Cour de cassation, Chambre commerciale, 28 novembre 2018 Pourvoi n° 15-17578

Pour condamner la société AJC à payer à M. Y la somme de 360 000 € au titre de la commission prévue par le contrat du 24 avril 2009, une Cour d'appel a estimé que le contrat conclu entre les parties est parfaitement clair et sans la moindre ambiguïté et qu'il n'y a pas lieu dès lors, de rechercher la commune intention des parties

Au visa des articles 1134 et 1156 du Code civil (dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016), **la Cour de cassation casse l'arrêt de la Cour d'appel**, au motif :

« Qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, la commune intention des parties pour interpréter le contrat d'apport d'affaire litigieux, qui, d'un côté, indiquait qu'il portait sur l'apport d'un contrat concernant « la réalisation de travaux pour le compte de la société J », et prévoyait qu'une partie de la commission due à l'apporteur de l'affaire devait être payée « à la réception du bâtiment » et, de l'autre, fixait la date de paiement de cette même commission et son premier versement, à hauteur de 90 %, ainsi que celui de partie de l'acompte dû par le client, « à la signature du contrat », de sorte qu'il était ambigu, **la cour d'appel a privé sa décision de base légale** ».

2ème arrêt : Cour de cassation, Première Chambre civile, 30 janvier 2019 Pourvoi n° 18-10796

Pour condamner M^{me} X à payer à M^{me} Y la somme de 1 864 055,75 € avec intérêts, après avoir relevé que les parties s'opposent sur le sens à donner à la clause "*le tout net de la fiscalité sur la plus-value*", une Cour d'appel a jugé qu'il résulte de l'article 1138 du Code civil que les clauses claires et précises ne sont pas sujettes à interprétation, à peine de dénaturation de l'acte, et retient que la clause litigieuse, à caractère non ambigu, signifie que le calcul de la somme à reverser à la bénéficiaire doit être opéré sans prendre en compte la fiscalité sur les plus-values.

Au visa de l'article 1134 du Code civil (dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016), **la Cour de cassation casse l'arrêt de la Cour d'appel**, au motif :

« Qu'en se déterminant ainsi, alors que **la clause pouvait aussi signifier**, comme soutenu par M^{me} X, que la fiscalité sur la plus-value devait être déduite de la partie de la plus-value à reverser, de sorte qu'elle présentait un caractère ambigu nécessitant une interprétation, **la Cour d'appel**, qui n'a pas recherché quelle était la commune intention des parties, **n'a pas donné de base légale à sa décision** ».

Mots Clé : Contrats – Clauses ambiguës – Interprétation par les juges du fond – Recherche de la commune intention des parties – Cassation

2. CLAUSES ABUSIVES DANS LES PRÊTS EN FRANCS SUISSES ? DÉLIT DE PRATIQUES COMMERCIALES TROMPEUSES ?

Cour de cassation, Première Chambre civile, 20 février 2019 Pourvoi n° 17-31065

Suivant offre de prêt acceptée le 3 juillet 2008, la société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE (la banque) a consenti à Mme H... (l'emprunteur) un prêt libellé en **francs suisses** et remboursable en **euros**, dénommé **HELVET IMMO**, en vue de financer l'acquisition d'un bien immobilier.

Invoquant l'irrégularité de la clause contractuelle relative à l'indexation du prêt sur la valeur du franc suisse ainsi qu'un manquement de la banque à son obligation d'information, l'emprunteur a assigné la banque, en annulation de la clause litigieuse et en indemnisation.

Explication de la position de l'emprunteur :

1°) La clause de monnaie de compte selon laquelle les versements mensuels de l'emprunteur, réalisés en euros, sont convertis dans une devise étrangère afin de procéder au remboursement du capital emprunté dans cette devise, constitue une clause d'indexation qui n'est que l'accessoire de l'obligation de remboursement en euros, prestation essentielle du contrat ;

2°) Une clause définissant la prestation essentielle du contrat peut être déclarée abusive lorsqu'elle n'est pas rédigée de manière claire et compréhensible ; le juge ne saurait se contenter de se référer à la clause litigieuse, pour en déduire que la banque a parfaitement informé l'emprunteur et n'a commis aucun manquement à son devoir d'information et de mise en garde ;

3°) Le banquier dispensateur d'un crédit en devise étrangère remboursable en euros doit, au titre de son devoir d'information, exposer de manière transparente, notamment à l'aide d'exemples chiffrés, le fonctionnement concret du mécanisme de conversion de la devise étrangère, de sorte que l'emprunteur soit mis en mesure d'évaluer, sur le fondement de critères précis et intelligibles, les conséquences économiques qui en découlent pour lui ; il appartenait à la banque d'évaluer de manière chiffrée le risque d'endettement qui pouvait en résulter ;

Ce qu'a jugé la Cour d'appel :

Dans un arrêt du 12 mai 2017, la Cour d'appel de PARIS a validé la clause litigieuse, la jugeant parfaitement claire, au motif que « le contrat fixait une double limite, de la durée supplémentaire, qui ne peut être que de cinq ans et de la majoration des règlements en euros qui ne peut être supérieure à l'augmentation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation sur la période des cinq dernières années précédant la révision du taux d'intérêt ». Par suite, la Cour d'appel a estimé que l'emprunteur avait été parfaitement averti de la nature et de l'entendue du risque contracté, à l'occasion de la souscription de ce contrat de crédit, et que la banque n'avait pas failli à son obligation d'information.

L'emprunteur a contesté cette position et s'est pourvu en cassation.

La position de la Cour de cassation :

1°) La clause litigieuse était claire et non abusive

« Après avoir énoncé que l'appréciation du **caractère abusif des clauses**, au sens du premier alinéa de l'article L. 132-1, devenu L. 212-1 du code de la consommation, ne porte pas sur la définition de l'objet principal du contrat pour autant que ces clauses soient rédigées de façon claire et compréhensible, **l'arrêt** (de la Cour d'appel) **relève que l'offre préalable de prêt**, dans laquelle s'insère la clause litigieuse, **prévoit** la conversion en francs suisses du solde des règlements mensuels en euros après paiement des charges annexes du crédit, que **le prêt a pour caractéristique essentielle** d'être un prêt en francs suisses remboursable en euros et que **le risque de change**, inhérent à ce type de prêt, a une incidence sur les conditions de remboursement du crédit ;

« La **Cour de justice de l'Union européenne** (CJUE) a dit pour droit (arrêt du 20 septembre 2018, C-51/17) que **l'article 4, § 2, de la directive 93/13 doit être interprété** en ce sens que l'exigence selon laquelle **une clause contractuelle doit être rédigée de manière claire et compréhensible oblige les établissements financiers à fournir aux emprunteurs des informations suffisantes pour permettre à ceux-ci de prendre leurs décisions avec prudence et en toute connaissance de cause** ; cette exigence implique qu'une clause relative au risque de change soit comprise par le consommateur à la fois sur les plans formel et grammatical, mais également quant à sa portée concrète, en ce sens qu'un consommateur moyen, normalement informé et raisonnablement attentif et avisé, puisse non seulement **avoir conscience de la possibilité de dépréciation de la monnaie nationale** par rapport à la devise étrangère dans laquelle le prêt a été libellé, mais aussi **évaluer les conséquences économiques, potentiellement significatives, d'une telle clause sur ses obligations financières** ;

« L'arrêt (de la Cour d'appel de PARIS) relève que l'offre préalable de prêt détaille les opérations de change réalisées au cours de la vie du crédit et précise que le taux de change euros contre francs suisses sera celui applicable deux jours ouvrés avant la date de l'événement qui détermine l'opération et qui est publié sur le site de la Banque centrale européenne ;

Il constate qu'il est mentionné dans l'offre que l'emprunteur accepte les opérations de change de francs suisses en euros et d'euros en francs suisses nécessaires au fonctionnement et au remboursement du crédit, et que le prêteur opérera la conversion en francs suisses du solde des règlements mensuels en euros après paiement des charges annexes du crédit ;

Il énonce que l'offre indique que, s'il résulte de l'opération de change une somme inférieure à l'échéance en francs suisses exigible, l'amortissement du capital sera moins rapide et l'éventuelle part de capital non amorti au titre d'une échéance sera inscrite au solde débiteur du compte en francs suisses, et qu'il est précisé que l'amortissement du capital du prêt évoluera en fonction des variations du taux de change appliqué aux règlements mensuels, à la hausse ou à la baisse, que cette évolution peut entraîner l'allongement ou la réduction de la durée d'amortissement du prêt et, le cas échéant, modifier la charge totale de remboursement ;

Il ajoute que les articles "compte interne en euros" et "compte interne en francs suisses" détaillent les opérations effectuées à chaque paiement d'échéance au crédit et au débit de chaque compte, et que le contrat expose de manière transparente le fonctionnement concret du mécanisme de conversion de la devise étrangère ;

La cour d'appel a ainsi fait ressortir le caractère clair et compréhensible de la clause litigieuse ;

« L'arrêt (de la Cour d'appel) retient, **sans dénaturation**, que les stipulations prévoyant l'allongement de la durée du contrat et l'augmentation des règlements en euros pour permettre de payer le solde du compte, en cas de non-remboursement à l'échéance, font partie intégrante de la clause litigieuse et que le contrat fixe une double limite, de la durée supplémentaire de remboursement du prêt qui ne peut être que de cinq ans et de la majoration des règlements en euros qui ne peut être supérieure à l'augmentation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation sur la période des cinq dernières années précédant la révision du taux d'intérêt ».

2°) La banque n'a pas failli à son obligation d'information

« L'arrêt (de la Cour d'appel) constate que l'offre de prêt informait l'emprunteur que le crédit était libellé en francs suisses et que le capital emprunté permettrait de débloquer le montant du prix de vente de l'immeuble chiffré en euros chez le notaire ;

Il retient que le contrat explique sans équivoque le fonctionnement du prêt en devises, détaille les opérations effectuées à chaque paiement d'échéance et décrit les opérations de change pouvant avoir un impact sur le plan de remboursement ;

Il relève que l'emprunteur a été informé sur le risque de variation du taux de change et son influence sur la durée du prêt, l'évolution de l'amortissement du capital et la charge totale du remboursement, et que la banque a informé l'emprunteur sur le coût total du crédit en cas de dépréciation de l'euro ;

Par ces seuls motifs, la cour d'appel a pu décider que la banque n'avait pas failli à son obligation d'information. »

Mots Clé : Contrat – Prêt en francs suisses remboursable en euros – Interprétation par les juges du fond – Clauses ambiguës (non) – Clause abusive (non) – Responsabilité du banquier – Manquement au devoir d'information (non) – Manquement au devoir de mise en garde (non) – Rejet du pourvoi

Critique de la position de la Cour d'appel de Paris Et, par suite, de celle de la Cour de cassation

1°) Tout d'abord, la Cour d'appel de Paris a fait peu de cas, de la situation de cet emprunteur, comme d'autres, dans la même situation catastrophique, qui, **s'ils avaient été correctement informés**, dès avant la formation du contrat, du risque auquel ils s'exposaient (par exemple, avoir à rembourser en 2019, un capital supérieur à celui qu'ils avaient emprunté quelques années auparavant, et ce, malgré les milliers d'euros par eux remboursés chaque mois), ils n'auraient pas contracté : **ils n'auraient jamais emprunté à ces conditions**, car le mécanisme contractuel dangereux qui a été offert à leur signature, fait aujourd'hui exploser leur taux d'endettement, au-delà du supportable, les conduisant à une **véritable asphyxie financière**.

Illustration : les époux D. ont emprunté 139000 euros en 2008 pour faire un investissement immobilier en vue de leur retraite. En dix ans, ils ont remboursé 94600 euros. Pourtant, en décembre 2018, ils devaient 167000 euros à la banque, c'est-à-dire que le capital initialement emprunté... augmente substantiellement, avec le temps, alors qu'ils continuent à rembourser chaque mois !

2°) Ensuite, la Cour d'appel de Paris n'a pas jugé utile de sanctionner la banque, qui de manière fautive, avait proposé à la signature de l'emprunteur profane, un contrat savant, complexe, à la mise en œuvre aléatoire, susceptible de conduire l'emprunteur à une situation de surendettement. Or, il incombe au prêteur professionnel de proposer des contrats sûrs, qui ne soient pas de nature à déséquilibrer de manière excessive l'économie du contrat.

3°) Quant à la Cour de cassation, sa marge de manœuvre était étroite ou quasi-nulle, puisque la plupart des éléments ici soumis à son appréciation, relevaient de **l'appréciation souveraine des juges du fond** (en l'occurrence, ceux de la Cour d'appel de PARIS), qui avaient abondamment développé leurs motifs, **rendant difficile la voie de la cassation pour défaut de base légale**.

L'arrêt de la Cour de cassation, rendu dans cette affaire, ne constitue donc pas un Saint Evangile, comme souhaiterait le faire croire la banque dont la responsabilité était ici recherchée.

On notera d'ailleurs que **la même banque est déférée devant le Tribunal correctionnel de PARIS, qui aura à connaître, en novembre 2019, d'environ 2000 plaintes pour délit de pratiques commerciales trompeuses à l'occasion de la commercialisation des prêts HELVET IMMO.**

Et la position actuelle de la Cour d'appel de Paris, et de la Cour de cassation suscitent, pour le moins, des réserves importantes en doctrine. Ainsi par exemple, le Professeur CATTALANO, commentant l'arrêt de la CJUE précité, du 20 septembre 2018, relève que « *la minutie avec laquelle la CJUE énonce les critères d'appréciation de la clarté de la clause, offre de quoi relativiser un peu le refus de la Cour de cassation de consacrer un devoir de mise en garde à la charge du prêteur sur le risque généré par les prêts en francs suisses. On aurait en effet pu envisager d'étendre le devoir de mise en garde à toute opération risquée* » (Revue des Contrats 2019, n° 1, p. 109).

A suivre, donc, cette affaire de prêts toxiques en francs suisses...

Deuxième partie.

UN E-MAIL A-T-IL VALEUR PROBATOIRE ET CONTRACTUELLE ?

1. UN SIMPLE E-MAIL PEUT-IL VALOIR CONTRAT ? (OUI)

**Cour de cassation, 1ère Chambre civile, 11 juillet 2018
Pourvoi n° 17-10458**

La société AGT UNIT, dont le gérant, M. Z..., est titulaire d'une licence d'agent sportif, a assigné la société ASSE LOIRE en paiement d'une certaine somme représentant le montant d'une commission qu'elle estimait lui être due en vertu d'un mandat reçu de cette société, aux fins de négocier avec le club allemand de football de DORTMUND, le transfert d'un joueur, ainsi qu'en allocation de dommages-intérêts.

Premier motif de cassation :

Pour mémoire, aux termes de l'article L. 222-17 du code du sport : **le contrat** en exécution duquel l'agent sportif exerce l'activité consistant à mettre en rapport les parties intéressées à la conclusion d'un des contrats mentionnés à l'article L. 222-7 du même code **est écrit** et que toute convention contraire est réputée nulle et non écrite.

Pour rejeter les demandes de la société AGT UNIT, la Cour d'appel de LYON (10 novembre 2016) a estimé que les courriels échangés par les parties, qui ne regroupent pas dans un seul document les mentions obligatoires prévues par l'article L. 222-17, ne sont pas conformes aux dispositions de ce texte.

La Cour de cassation casse, au motif qu'en statuant ainsi, alors que **l'article L. 222-17 du code du sport n'impose pas** que le contrat dont il fixe le régime juridique soit établi sous la forme d'un acte écrit unique, la cour d'appel, en ajoutant à la loi une condition qu'elle ne comporte pas, a violé le texte susvisé.

Deuxième motif de cassation :

En application des articles L. 222-17 du code du sport, et 1108-1 du code civil (alors en vigueur), lorsqu'un écrit est exigé pour la validité d'un acte juridique, il peut être établi et conservé sous forme électronique dans les conditions prévues aux articles 1316-1 et 1316-4 du code civil (alors en vigueur).

En l'espèce, la Cour d'appel a considéré qu'un message électronique ne peut, par nature, constituer l'écrit concentrant les engagements respectifs des parties.

La Cour de cassation casse, au motif qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Mots clé : Mandat – Droit à commission – Agent sportif – Message électronique – Cassation

2. UN SIMPLE E-MAIL SUFFIT-IL À APPORTER LA PREUVE DE L'ACCEPTATION D'UNE OFFRE ? (NON)

**Cour de cassation, 3ème Chambre civile, 17 janvier 2019
Pourvoi n° 17-26162**

La SCI M. a confié à son associée, la société AC, la vente d'une parcelle de terrain sur laquelle est implanté un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux. Cette dernière a donné un mandat de vente au cabinet TL.

Le 6 janvier 2014, la société X. a présenté une offre d'achat au prix de 400 000 euros. Par acte du 24 juillet 2014, la SCI a signé une promesse de vente pour un prix de 610 000 euros avec la société Y, qui a levé l'option le 14 octobre 2014.

La société X et la société Y ont chacune assigné la SCI en réalisation forcée de la vente, laquelle a appelé le cabinet TL en intervention forcée, pour manquements dans l'exécution de son mandat.

La Cour d'appel de DOUAI (6 juillet 2017) a relevé :

- Que la société X ne produisait qu'un courrier électronique du cabinet TL, retraçant l'historique de leurs échanges et révélant que celui-ci, de sa propre initiative, l'avait informée que M. Z, directeur régional de la société AC, avait accepté verbalement la proposition d'achat en indiquant qu'un accord écrit du service juridique était nécessaire ;
- Qu'il ne pouvait s'agir de la transmission officielle à la société X de l'acceptation de son offre par la SCI, laquelle, en toute hypothèse, devait être formalisée par le service juridique de la société ;
- Que, faute pour la société X de démontrer que la SCI lui aurait exprimé, directement ou par mandataire interposé, mais clairement et délibérément, l'acceptation de son offre, elle ne pouvait se prévaloir d'une vente parfaite.

Dans son arrêt du 17 janvier 2019, la Cour de cassation rejette le pourvoi formé par la société X, au motif que la Cour d'appel a souverainement retenu, sans violer l'article 1583 du code civil, que le mail en cause ne constituait pas une transmission officielle de la SCI (par laquelle cette dernière aurait accepté l'offre d'achat à 400 000 euros).

Ce faisant, **la Cour de cassation rappelle que :**

- **pour qu'une vente soit parfaite, une offre doit rencontrer une acceptation claire et délibérée ;**

- et **cela suppose que la preuve de cette acceptation** (directe, ou indirecte : par l'intermédiaire d'un mandataire ou courtier) **soit rapportée**, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

Mots clé : Mandat – Vente d'immeuble – Offre d'achat (deux, concurrentes) – Acceptation de l'offre – Preuve de l'acceptation (non) – Message électronique – Rejet du pourvoi

Pour d'autres articles d'actualité juridique, nous vous invitons à consulter notre site :

www.lexcontractus.fr

Vous pouvez librement vous abonner ou vous désabonner à notre newsletter.

Mention légale :

Le présent bulletin est gratuit et ne peut être vendu.

Tous les droits de propriété intellectuelle (tels que notamment droits d'auteur, droits voisins, droits des marques) sont réservés. Ces éléments sont la propriété unique de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée (SELARL) LEX CONTRACTUS, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 519 133 219.

Toute utilisation non expressément autorisée entraîne une violation des droits d'auteur et constitue une contrefaçon. Elle peut aussi entraîner la violation de tous autres droits et réglementations en vigueur. Elle peut donc engager la responsabilité civile et/ou pénale de son auteur.

©Lexcontractus