

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 1  
Audience publique du mercredi 24 avril 2013  
N° de pourvoi: 12-19070**  
Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Charruault (président), président**  
SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article L. 312-21 du code de la consommation ;

Attendu, selon le jugement attaqué, que le Crédit foncier de France (la banque) a consenti un prêt immobilier à Mme X..., laquelle a souhaité procéder à son remboursement anticipé, que la banque lui ayant adressé un décompte incluant une indemnité de remboursement par anticipation, Mme X... s'est acquittée de la totalité de la somme réclamée ; qu'elle a ensuite assigné la banque en remboursement de ladite indemnité ;

Attendu que pour débouter Mme X... de sa demande, le tribunal retient que les conditions générales du contrat de prêt prévoient la valeur maximum d'une indemnité de remboursement anticipé "éventuellement due par l'emprunteur", que les conditions particulières stipulent que "l'indemnité de remboursement anticipé ne pouvait excéder la valeur d'un semestre d'intérêts sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement, sauf clauses particulières", que la rubrique A-2 des conditions générales prévoit : « par dérogation aux conditions générales, l'indemnité de remboursement ne sera pas perçue si le remboursement anticipé intervient à partir de la sixième année de remboursement du prêt », qu'en conséquence la combinaison de ces clauses établit la volonté commune des parties de prévoir une indemnité de remboursement anticipé et d'en limiter les effets ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le contrat de prêt ne comportait aucune clause prévoyant expressément qu'en cas de remboursement par anticipation, le prêteur était en droit d'exiger une indemnité au titre des intérêts non encore échus, le tribunal a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche du moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté Mme X... de sa demande relative à l'indemnité de remboursement anticipé, le jugement rendu le 9 février 2012, entre les parties, par le tribunal de commerce de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant le tribunal de commerce de Créteil ;

Condamne le Crédit foncier de France aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du Crédit foncier de France, le condamne à payer à Mme X... la somme de 2 500 euros ;

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 du jugement 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-quatre avril deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat aux Conseils, pour Mme X...

Madame Véronique X... fait grief au jugement attaqué d'avoir rejeté sa demande de condamnation du Crédit Foncier de France à lui restituer l'indemnité de remboursement anticipé qu'elle lui a versée.

AUX MOTIFS QUE les conditions générales prévoient la valeur maximum d'une indemnité de remboursement anticipé « éventuellement due par l'emprunteur ». Que les conditions particulières stipulent, que « l'indemnité de remboursement anticipé ne peut excéder la valeur d'un semestre d'intérêts sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir dépasser le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement, sauf clauses particulières ». Que la rubrique A-2 des conditions particulières prévoit : « par dérogation aux conditions générales, l'indemnité de remboursement ne sera pas perçue si le remboursement anticipé intervient à partir de la 6ème année de remboursement du prêt ».

Qu'en conséquence la combinaison de ces clauses établit la volonté commune des parties de prévoir une indemnité de remboursement anticipé et d'en limiter les effets. »

ALORS QU'il résulte des termes de l'article L 312-21 du code de la consommation qu'une indemnité n'est due en cas de remboursement anticipé par le souscripteur d'un emprunt immobilier que si le contrat de prêt comporte une clause le prévoyant ; que le tribunal d'instance, qui a jugé qu'une telle indemnité était due par l'emprunteur sans avoir constaté qu'une clause du contrat en avait prévu le versement a violé ledit article ;

ET ALORS QU'en jugeant que la volonté des parties de prévoir une indemnité de remboursement anticipé et d'en limiter les effets résultait de la combinaison en premier lieu des conditions générales du prêt relatives au montant maximum de l'indemnité de remboursement anticipé éventuellement due par l'emprunteur, en deuxième lieu de la mention de la fiche d'information standardisée rappelant, dans les termes de l'article R.312-2 du code de la consommation, le plafond de l'indemnité de remboursement anticipé et en troisième lieu de la clause des conditions particulières excluant la perception d'une telle indemnité après la 6ème année de remboursement « par dérogation aux conditions générales », quand il ne ressort pas de ces dispositions n'envisageant qu'une indemnité éventuelle que les parties aient entendu retenir cette éventualité, le tribunal d'instance a dénaturé le contrat de prêt et ainsi violé l'article 1134 du code civil.

**ECLI:FR:CCASS:2013:C100430**

## **Analyse**

**Publication :**

**Décision attaquée :** Tribunal de commerce de Paris , du 9 février 2012