

II. CRÉDITS IMMOBILIERS ET GARANTIES

CRÉDIT

Crédit immobilier - Construction de maisons individuelles - Assurance dommages-ouvrage - Vérification au moment de l'émission de l'offre et du déblocage des fonds

Lorsque le contrat de construction de maison individuelle est conclu sous condition suspensive de l'obtention de l'assurance dommages-ouvrage, le banquier n'a pas, lors de l'émission de son offre de prêt, l'obligation de vérifier que cette condition est réalisée et, après l'émission de l'offre de prêt, le banquier n'est tenu, selon la loi, que de s'assurer de la délivrance de l'attestation de garantie de livraison, à défaut de laquelle les fonds ne peuvent pas être débloqués, et non de la souscription effective de l'assurance dommages-ouvrage.

Cass. 3^e civ., 6 sept. 2011, n^o 10-12931 : Consorts X et Y c/ Caisse régionale de crédit agricole de Champagne-Bourgogne et Sté Aioi Motor and General Insurance Company – Inédit – Cassation CA Paris, 10 déc. 2009 – M. Lacabarats, prés. – SCP Barthélemy, Matuchansky et Vexliard, SCP Piwnica et Molinié, av.

Note par Bénédicte BURY

Avocat à la cour
Membre du Conseil national des barreaux

Le ressort de l'arrêt de cassation rendu par la troisième chambre civile le 6 septembre 2011 que des acquéreurs avaient conclu un contrat de construction de maison individuelle sous la condition suspensive de la souscription d'une assurance dommages-ouvrage. Le constructeur ayant été mis en liquidation, la garantie de livraison à prix et délais convenus a été mise en œuvre. Le garant a ensuite assigné la banque en responsabilité et indemnisation du surcoût de la construction resté à sa charge.

La cour d'appel de Paris avait retenu que « la seule mention d'une condition suspensive relative à la souscription de l'assurance dommages-ouvrage sans autre référence ni aucune identification ne satisfait pas à l'exigence de l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'en ayant accepté de débloquer les fonds sans procéder à l'ensemble des contrôles mis à sa charge, la banque n'a pas exécuté sa mission légale ». La cour en a conclu que « l'impossibilité d'invoquer la caducité du contrat, du fait de la défaillance de la condition, par absence de contrôle de la banque, est la cause du préjudice subi par le garant ».

La Cour de cassation a censuré cette analyse et rappelé, comme elle avait déjà pu le faire par un précédent arrêt de cassation le 16 décembre 2009 ⁽¹⁾, que « lorsque le contrat de construction de maison individuelle est conclu sous condi-

tion suspensive de l'obtention de l'assurance dommages-ouvrage, le banquier n'a pas, lors de l'émission de son offre de prêt, l'obligation de vérifier que cette condition est réalisée » ⁽²⁾.

La haute juridiction poursuit en rappelant qu'après l'émission de l'offre de prêt, le banquier ne peut procéder au déblocage des fonds que s'il a reçu communication de l'attestation de garantie de livraison mais, en revanche, n'a pas à s'assurer que l'assurance dommages-ouvrage ait effectivement été souscrite.

La cour casse l'arrêt d'appel sur l'absence de faute et ne se prononce pas sur le lien de causalité. À cet égard, le pourvoi avait également critiqué l'arrêt en soulignant, à juste titre, l'exigence qu'ait été établie l'intention de se prévaloir de la caducité du contrat, de sa nullité ou de remettre en cause le contrat de construction, ce qui avait précisément été contesté par la banque ⁽³⁾. ●

(2) Sur le caractère formel du contrôle : C. Saint-Alary Houin et B. Saint-Alary, « Le banquier face au contrat de construction maison-individuelle », RDI 1992, p. 283 ; B. Bury, « Les garanties financières immobilières », RD bancaire et fin. janv.-févr. 2009, p. 96 et s. ; A. Gourio, « La nouvelle réglementation de la construction de maisons individuelles », JCP N 1991, n^o 12, p. 141.

(3) V. CA Nancy, 17 nov. 2010, n^o 09/01200 : Gaz. Pal. 26 févr. 2011, p. 26, note B. Bury, 14908 : la cour soulignait qu'il ne pouvait être fait grief à la banque de ne pas avoir constaté que le contrat de construction aurait été caduc à défaut de réalisation des conditions suspensives dans le délai contractuel, en relevant que « les parties au contrat n'ont pas entendu faire constater la caducité du contrat de construction en raison de la réalisation tardive d'une condition suspensive », alors qu'il résultait au contraire du dossier qu'elles avaient entendu l'exécuter – Cass. 3^e civ., 31 mars 2010, n^o 09-66167 : Gaz. Pal. 10 juill. 2010, p. 29, B. Bury, 12229.

(1) Cass. 3^e civ., 16 déc. 2009, n^o 08-70143 : Gaz. Pal. 6 mars 2010, p. 39, note B. Bury, 10780 ; Banque et droit 2010, n^o 130, p. 34, obs. T. Bonneau ; RDI 2009, 309, obs. P. Dessuet.