

II. CRÉDIT IMMOBILIER ET GARANTIES

CRÉDIT IMMOBILIER

Construction de maisons individuelles - Obligations du banquier - Prêt aux conditions suspensives - Vérifications au moment de l'émission de l'offre de prêt - Vérifications au moment du déblocage des fonds

Lorsque le contrat de construction de maison individuelle est conclu sous conditions suspensives de l'obtention de l'assurance dommages-ouvrage et de la garantie de livraison, le banquier n'a pas, lors de l'émission de l'offre, l'obligation de vérifier que ces conditions sont réalisées.

CA Nancy, ch. com. 2, 17 nov. 2010, n° 09/01200 : Crédit immobilier de France Est c/ Sté AIOI Motor & General Insurance Company Of Europe Ltd

Note par
Bénédicte BURY
Avocat à la Cour
Membre du Conseil
national des barreaux

Les emprunteurs avaient conclu un contrat de construction de maison individuelle sous conditions suspensives de l'obtention de l'assurance dommages-ouvrage et de la garantie de livraison.

Le ressort de l'arrêt que le déblocage des fonds est intervenu à la suite de la délivrance de l'attestation de garantie à prix et délai convenus et que l'assurance dommages-ouvrage a été souscrite ultérieurement.

La garantie de livraison a été mise en œuvre du fait de la défaillance du constructeur.

Le garant de livraison a assigné la banque en responsabilité pour faute à raison de l'émission de l'offre en soutenant qu'il n'aurait pas été procédé aux vérifications nécessaires tandis que le déblocage des fonds serait intervenu alors que l'attestation de garantie de livraison n'était pas émise et que l'assurance dommages-ouvrage n'était pas souscrite.

La cour d'appel a débouté le garant de livraison de ses demandes en rappelant, s'agissant de l'émission de l'offre de prêt, que le banquier ne pouvait se voir reprocher aucune faute dans la mesure où, « lorsque le contrat de construction de maison individuelle est conclu sous conditions suspensives de l'obtention de l'assurance dommages-ouvrage et de la garantie de livraison, le banquier n'a pas, lors de l'émission de l'offre, l'obligation de vérifier que ces conditions sont réalisées ».

En l'espèce, la cour relève que la banque avait pu contrôler que les mentions légales relatives à l'attestation de garantie de livraison et à l'assurance dommages-ouvrage figuraient bien dans le contrat de construction à titre de conditions suspensives.

Cette décision confirme qu'il s'agit ici d'un contrôle formel pesant sur le banquier ⁽¹⁾.

(1) En ce sens, C. Saint-Alary Houin et B. Saint-Alary, « Le banquier face au contrat de construction maison-individuelle », RDI 1992, p. 283 ; RDBF, janv.-févr. 2009, p. 96 et s. ; B. Bury, « Les garanties financières immobilières », et réf. cit., et A. Gourio, « La nouvelle réglementation de la construction de maisons individuelles », JCP N 1991, n° 12, p. 141.

La Cour de cassation, par un arrêt récent du 16 décembre 2009 ⁽²⁾, avait cassé une décision d'appel ayant condamné l'établissement bancaire en retenant « qu'en l'absence de la référence de la police d'assurance dommages-ouvrage et de l'attestation de garantie de livraison [la banque] ne pouvait émettre son offre de prêt, qui lui permettait en effet de s'assurer que les conditions suspensives relatives au contrat d'assurance dommages-ouvrage et à la garantie de livraison étaient levées en demandant la référence du contrat d'assurance et l'attestation de garantie de livraison ».

La Cour de cassation a rappelé à cette occasion qu'« en présence de conditions suspensives relatives à cette assurance et à cette garantie, le banquier n'avait pas, lors de l'émission de son offre de prêt, l'obligation de vérifier que ces conditions étaient réalisées », formulation reprise par la cour d'appel de Nancy.

La cour d'appel a également débouté le garant de livraison de sa demande d'indemnisation à raison d'une faute alléguée de non-vérification de ce que, au jour du déblocage des fonds, l'assurance dommages-ouvrage était souscrite, ce qu'elle n'était pas, et que l'attestation de garantie de livraison avait été émise.

La cour confirme à cet égard une jurisprudence établie en vertu de laquelle le banquier ne peut procéder au déblocage des fonds que s'il a reçu communication de l'attestation de garantie de livraison mais, qu'en revanche, il n'a pas à s'assurer que l'assurance dommages-ouvrage ait effectivement été souscrite.

Enfin, la cour d'appel se prononce sur l'exigence d'établir un lien de causalité entre le préjudice allégué et une faute de la banque.

La cour souligne enfin qu'il ne peut 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.

(2) Cass. 3^e civ., 16 déc. 2009, n° 08-70143 ; Gaz. Pal. 2010, n° 65, p. 39, note B. Bury ; Banque et Droit, n° 130, mars-avr. 2010, p. 34, obs. T. Bonneau ; RDI 2009, 309, obs. P. Dessuet.

La cour relève encore qu'il n'appartenait pas à la banque de se prononcer sur les conséquences juridiques de l'absence de souscription, au jour où elle a débloqué les fonds, de l'assurance dommages-ouvrage, puisque précisément elle n'était tenue à ce moment que de s'assurer de la délivrance de l'attestation de livraison, seule obligation visée par l'article L. 231-10, alinéa 1 du Code de la construction et de l'habitation ⁽³⁾.

Enfin, comme la Cour de cassation l'a également jugé, la cour d'appel souligne que l'obligation du garant d'achever les travaux trouve son origine dans le contrat qu'il a signé en raison de la défaillance du constructeur. ●

(3) Cass. 3^e civ., 5 oct. 2010, deux décisions commentées ci-dessous.

CRÉDIT IMMOBILIER

Construction de maisons individuelles - Vérifications au moment de l'émission de l'offre de prêt - Vérifications au moment du déblocage des fonds

Au-delà de l'émission de l'offre de prêt, le banquier n'est tenu, selon la loi, de s'assurer que de la délivrance de l'attestation de garantie de livraison.

Cass. 3^e civ., 5 oct. 2010, n° 09-69921 : Sté AIOI c/ Crédit mutuel de Bannelec – Inédit – Rejet pourvoi c/ CA Rennes, 2 juill. 2009 – M. Lacabarats, prés. – SCP Piwnica et Molinié, SCP de Chaisemartin et Courjon, av.

Cass. 3^e civ., 5 oct. 2010, n° 09-69922 : Sté AIOI c/ Banque Scalbert Dupont Cin – Inédit – Rejet pourvoi c/ CA Rouen, 11 juin 2009 – M. Lacabarats, prés. – M^e Le Prado, SCP Piwnica et Molinié, av.

Note par Bénédicte BURY

Les pourvois formés contre les décisions rendues respectivement par les cours d'appel de Rennes et de Rouen les 2 juillet 2009 et 11 juin 2009 ont fourni une nouvelle occasion à la Cour de cassation de confirmer sa jurisprudence ⁽¹⁾.

La première décision précise que la cour d'appel avait pu constater que la banque avait émis des offres de prêts au vu d'un contrat de construction « portant mention d'une condition suspensive relative à la souscription par le constructeur d'une police dommages-ouvrage », alors que le pourvoi reprochait précisément à la banque d'avoir procédé à l'émission de l'offre au vu d'un contrat de construction ne comportant pas la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître d'ouvrage ⁽²⁾.

Les deux décisions rendues le 5 octobre 2010 confirment par ailleurs que « le banquier n'est tenu, selon la loi, de s'assurer, après l'émission de l'offre de prêt, que de la délivrance de l'attestation de garantie de livraison, à défaut de laquelle les fonds ne peuvent être débloqués, et non de la souscription effective de l'assurance dommages-ouvrage ».

L'article L. 231-10, alinéa 1 du Code de la construction et de l'habitation impose en effet au banquier de se faire communiquer l'attestation de garantie de livraison, le texte énonçant que le banquier « ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison ».

Le législateur a ainsi expressément visé cette obligation, tandis qu'aucune ne l'est, à ce stade du déblocage des fonds, relativement à l'assurance dommages-ouvrage.

La Cour de cassation approuve dans le premier arrêt que la cour d'appel en ait déduit que le garant de livraison invoquait entre la faute et le préjudice allégué un lien de causalité qui n'était ni direct, ni certain.

Comme il a déjà pu être observé ⁽³⁾, le rappel de l'absence d'obligation de vérification par la banque de l'existence d'une assurance dommages-ouvrage au moment du déblocage des fonds conduit au rejet d'une action en responsabilité sur le fondement de l'absence de faute plus que de l'absence d'un lien de causalité.

L'exigence de l'établissement d'un lien de causalité, condition de la responsabilité de la banque, prêteur de deniers, mise en cause par le garant de livraison, a été rappelée par un certain nombre de décisions.

La Cour a pu retenir qu'il avait pu être constaté qu'à la date du déblocage des fonds les travaux étaient déjà commencés, et qu'il ne ressortait pas du dossier que les maîtres de l'ouvrage auraient eu l'intention de se prévaloir de la caducité du contrat ou de sa nullité, ni qu'ils auraient souhaité en poursuivre la résiliation, de telle sorte qu'une faute à l'occasion du déblocage des fonds apparaissait sans influence sur l'obligation du garant de livraison, « laquelle trouvait ses causes dans le contrat qu'elle avait signé et dans la liquidation judiciaire [du constructeur] » ⁽⁴⁾.

La Cour avait pu retenir, dans un précédent arrêt du 21 septembre 2010 ⁽⁵⁾, que rien ne démontrait que la faute de la banque ait pu contribuer à l'arrêt par le constructeur des travaux, ni même à faire perdre à l'assureur une chance que le chantier ne soit pas arrêté, et en déduire qu'il n'y avait

(3) Banque et Droit, n° 134, nov.-déc. 2010, obs. T. Bonneau.

(4) Cass. 3^e civ., 31 mars 2010, n° 09-66167 : Gaz. Pal. 2010, n° 191, p. 29, note B. Bury ; Actualité Dalloz, 22 avr. 2010, note Vincent ; RDBF 2010, n° 4, p. 6, note Credoc et Samin – Cass. 3^e civ., 8 sept. 2010, n° 09-68652 : Gaz. Pal. 2010, n° 310, p. 27, note B. Bury ; S. Lambert, *L'essentiel – Droit de l'immobilier et urbanisme* 2010, n° 9, p. 2.

(5) Cass. 3^e civ., 21 sept. 2010, n° 09-67807.

(1) Cf. notes préc. sous CA Nancy, ch. com. 2, 17 nov. 2010, n° 09/01200, supra p. 26.

(2) Banque et Droit 2010, n° 134, p. 23 ; RDJ 2010, p. 619, note P. Dessuet.

aucun lien entre la date avancée de remise des fonds pour l'obtention du permis de construire et la procédure collective de la société, chargée de la construction, « seule cause connue de l'arrêt du chantier »⁽⁶⁾.

La Cour de cassation vise en tout cas expressément l'existence d'un lien de causalité direct et certain, dont la charge de la preuve pèse sur celui qui l'invoque et sur lequel

(6) RDI 2010, p. 619, P. Dessuet.

elle exerce un contrôle léger, comme le soulignaient MM. Credot et Samin, nous rappelant, heureusement, par cette formule du doyen Carbonnier, que « ce n'est point parce qu'une maison prend feu au voisinage d'un feu d'artifice, que l'on peut conclure à la responsabilité de l'organisateur. Il faudra démontrer que le toit a été atteint par une fusée »⁽⁷⁾. ●

(7) J. Carbonnier, *Droit civil*, PUF Quadrige 2004, cité par F. Credot et T. Samin, *op. cit.*

III. CRÉDIT AUX ENTREPRISES ET GARANTIES

EFFETS DE COMMERCE

Lettre de change - Acceptation - Inopposabilité des exceptions - Défaut de provision - Limites - Mauvaise foi du porteur

Manque de base légale l'arrêt qui écarte la mauvaise foi de la banque, porteur de traites, sans rechercher si la banque avait rejeté des paiements fournisseurs dès le lendemain de la date à laquelle elle avait escompté les lettres de change et si ce fait ne démontrait pas qu'elle savait ou devait savoir, lors de l'escompte, que le tireur se trouvait dans une situation irrémédiablement compromise.

Cass. com., 18 janv. 2011, n° 10-30027 : Sté Banque Populaire de l'Ouest c/ Sté Grelier Poussins Accouveur – Inédit – Cassation CA Angers, 27 oct. 2009 – M^{me} Pinot, prés. – M^e Foussard, SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, av.

Note par Caroline
HOUIN-BRESSAND
Maître de conférences
à l'université de Nancy 2

Bien que non publié, l'arrêt du 18 janvier 2011 présente l'intérêt d'offrir une nouvelle illustration des difficultés que présente l'appréciation de la mauvaise foi du

banquier porteur d'une lettre de change et qui en réclame le paiement au tiré accepteur.

Les faits étaient des plus classiques. Le 29 juin 2006, une banque escompte deux lettres de change remises par un client, lettres qui représentaient les deux tiers de l'acompte dû par une société au titre d'une commande d'équipement. Un mois plus tard, le tireur est mis en redressement judiciaire et l'administrateur judiciaire décide de ne pas poursuivre l'exécution du contrat de fourniture. À l'échéance, la société, qui avait accepté les traites, refuse de les payer en prétendant que la banque était de mauvaise foi et que lui était donc opposable l'exception relative au défaut de provision.

Elle invoquait ainsi les limites à la règle de l'inopposabilité des exceptions posée par l'article L. 511-12 du Code de commerce, qui dispose que « les personnes actionnées en vertu de la lettre de change ne peuvent pas opposer au porteur les exceptions fondées sur leurs rapports personnels avec le tireur ou avec les porteurs antérieurs, à moins que le porteur, en acquérant la lettre, n'ait agi sciemment au détriment du débiteur ».

S'ensuit une procédure à rebondissements puisque le jugement qui avait retenu la mauvaise foi de la banque et rejeté sa demande en paiement est infirmé par la cour d'appel, qui relève « qu'aucun des éléments du dossier ne démontre que la banque savait lors de l'endossement que le contrat ne serait pas exécuté, et que le fait pour la banque de savoir que sa

cliente connaissait des difficultés de trésorerie et de lui apporter un soutien financier dans sa recherche de solutions ne démontrait pas à lui seul qu'elle savait que la situation de son entreprise était irrémédiablement compromise ». L'arrêt de la cour d'appel est toutefois à son tour censuré par la Cour de cassation, qui reproche aux juges du fond de ne pas avoir recherché « si la banque avait rejeté les paiements fournisseurs dès le 30 juin 2006, soit le lendemain de la date à laquelle elle a escompté les lettres de change, et si ce fait ne démontrait pas qu'elle savait ou devait savoir, lors de l'escompte, que [le tireur] se trouvait dans une situation irrémédiablement compromise ».

Depuis l'arrêt rendu par la chambre commerciale de la Cour de cassation du 26 juin 1956, il est acquis que le porteur de mauvaise foi s'entend de celui qui « a eu conscience, en consentant à l'endossement du titre à son profit, de causer un dommage au débiteur cambiaire, par l'impossibilité où il le mettait de se prévaloir, vis-à-vis du tireur ou d'un précédent endosseur, d'un moyen de défense issu de ses relations avec ces derniers »⁽¹⁾. Toute la difficulté est alors de savoir comment apprécier cette conscience du dommage. Si l'exception invoquée par le tiré accepteur porte sur l'absence de créance fondamentale, la Cour de cassation exige que le porteur ait eu conscience que la provision ne serait pas constituée à l'échéance.

Lorsque le porteur est un banquier escompteur, la jurisprudence a connu une évolution vers plus de sévérité en raison des liens particuliers que ce dernier entretient avec son client. En effet, il était traditionnellement considéré que

(1) Cass. com., 26 juin 1956, JCP 1956, II, p. 9600, note Roblot ; RTD com. 1957, p. 147, obs. Becqué et Cabrillac.